HAVNABAKKEN 20B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Takstrapport
Meglers verdivurdering 16.05.2025 09:23:46
Egenerklæring
Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Tegninger og attester
Arealkart og regulering
Best. om vann, kloakkledn. dok nr 2894 dato 9.3.1951
Bestemmelser om bebyggelse dok nr 46207 dato 13.7.1989
Doknr. 75308 - Best. om vann, kloakk -ledn.dat 01.11.1989
Erklæring, avtale dok nr 27736 dato 26.4.1988
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TAKSTRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Havnabakken 20 B, 0874 OSLO
OSLO kommune
gnr. 52, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 11.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1366 **Referansenummer:** BN6229

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

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

Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og barnevennlige Havnabakken 20B finner du denne innholdsrike og arealeffektive eneboligen med sekundærleilighet i underetasjen. Boligen ligger på en stor tomt med terreng som heller bort fra hovedhuset. Den går over tre etasjer og inneholder følgende rom:

I kjelleretasjen finnes bad, tre boder og et soverom, samt en hybeldel med eget bad, kjøkken, stue, to soverom, bod og entré.
I første etasje er det bad, vaskerom, soverom, kjøkken, stue og spisestue.
På loftet finnes et soverom, uinnredet loft og kott.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, med blant annet tilbygg av nyere dato og en større oppussing gjennomført i 2013/2014. En flott familiebolig med rikelig uteplass og vakker utsikt.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Gå til side

Boligen har sperretak tekket med en kombinasjon av takstein, papptekking og membran. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra huset via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk og er utvendig kledd med stående panel.
På loftet er det god takhøyde, og det er innredet med et soverom. Det finnes også et uinnredet loftsareal med god tilgjengelighet til området under tak. Dette arealet er uisolert, med tregulv.
Boligen har flere ulike typer vinduer, de fleste med tolags isolerglass fra ulike produksjonsår.
Hovedinngangsdøren er en malt dør i brannklasse B30. Fra soverommet i kjelleren er det en balkongdør i malt trevirke. Til utleiedelen er det en hovedytterdør med glassfelt.
Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda med utsikt. I tillegg er det tilgang fra et av soverommene i første etasje til en liten, vestvendt "frokostbalkong".
Boligen har flere utvendige trapper. Den ene er i trevirke og fører opp til inngangsdøren til utleieenheten. Den andre trappen går fra soverommet i kjelleren og ned til hagen.
I hagen er det oppført en utvendig redskapsbod med stående kledning, fundamentert på pilarer.
Boligen har også garasje.

INNVENDIG

Gå til side

I husets første etasje er det 30×60 cm fliser i entré og vaskerom. Det er laminat på soverommet, parkett i stuen og belegg på kjøkkenet. Veggene består av malt trepanel, malte slette flater og fliser på badet. Himlingene har malte himlingsplater, malte slette plater, samt malt tak med strie og lister i spisestue og stue.
På loftet er det parkettgulv på soverommet, belegg i trappegangen og furugulv på råloftet og i kott. Veggene har malt trepanel på samtlige flater. Taket på soverommet og i trappegangen er også kledd med malt trepanel.
I utleieenheten i kjelleren er det furugulv i de fleste rom, med unntak av badet som har fliser på gulvet, og kjøkkenet som har belegg. Veggene består hovedsakelig av platevegger med strie, mens enkelte rom har sparklede og malte flater. Det er også trepanel på enkelte vegger, samt pusset mur på kjøkkenet. Badet har fliser på veggene. I taket er det trepanel, både ubehandlet og malt, samt malte himlingsplater i stuen. På badet er det nedsenket himling med spotter.
I kjelleren til hoveddelen er det betongdekke. Det er malt betonggulv i boden og fliser på badet. I trappegangen og på soverommet er det originale furugulv. Veggene har malt trepanel i de fleste rom, samt pusset mur i enkelte rom. Takene består av malt og ubehandlet trepanel. På badet er det nedsenket himling med spotter, og på soverommet er det tak med listverk.
Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, malte karmer og foringer. Det er skyvedør inn til vaskerommet, og kjøkkenskyvedøren har profilert utførelse, mens skyvedøren til vaskerommet har glatt front. Enkelte dører i kjelleren har finéroverflate. I hybelen er det foldedør mellom stue og soverom.
Etasjeskiller består av trebjelkelag.
Boligen har en mursteinspipe med feieluke i kjelleren, samt en peisovn med glassfelt.
Fra boden er det adkomst via en luke til en krypkjeller som strekker seg under hele huset. Krypkjelleren ligger under trebjelkelag og stubbegulv.
Fra kjelleren til loftet går det en tretrapp med lakkert utførelse. Trappen har rekkverk i tre.
Ved kjøkkenet i hybelen er det en bod. Boden har fliser på gulvet og utvendige rør langs veggen. Vaskemaskinen er tilkoblet disse utvendige rørene. Rommet har ventilasjon tilknyttet boligens sentrale anlegg.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har fire ulike våtrom: tre bad og ett vaskerom. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvert enkelt våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken – 1. etasje
Kjøkkenet er fra 2010 og har profilerte fronter. Innredningen er fra IKEA. Det er et barbord med barstoler vendt mot vinduet, med utsikt mot inngangspartiet. Gulvet har belegg, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lister og taklamper. Det er også belysning under overskapene. Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er montert kjøkkenventilator som trekker luften ut via det sentrale luftesystemet.

Kjøkken – utleiedel
Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i tre, produsert av IKEA i 2008. Det er dobbel metallvask og fliser over vasken. Over stekesonen er det montert en glassplate som sprutvern. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn fra Husqvarna med fire kokeplater, oppvaskmaskin fra Siemens. Gulvet har belegg, og veggene består av slette, malte plater samt pusset betongmur. Kjøkkenet vender ut mot hagen og har også tilgang til bod. Det er installert en kjøkkenventilator tilkoblet boligens sentrale ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av plast.
Boligen har en mekanisk avtrekksvifte plassert på loftet, som trekker luft ut fra kjøkkenet og utleieenheten. Øvrige deler av boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft gjennom veggmonterte ventiler.
På badet i kjelleren står det to Oso varmtvannsberedere. Den ene forsyner hybelen, mens den andre forsyner hovedhuset.
Det er elektriske varmekabler i entré og alle våtrom, inkludert

Beskrivelse av eiendommen

vaskerommet. I tillegg er det elektriske panelovner i flere rom, samt en vedfyrt peis i stuen.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.
Brannslange er plassert i skap. Det er også montert en utvendig brannstige.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det er observert grunnmurspapp rundt grunnmuren på tilbygget.
Grunnmuren på hoveddelen har ikke grunnmurspapp og er fra opprinnelig byggeår.
Grunnmuren er av betong (ringmur) og er forankret til fast fjell
På tomtegrensen mot nabo er det satt opp en forstøtningsmur i naturstein.
Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

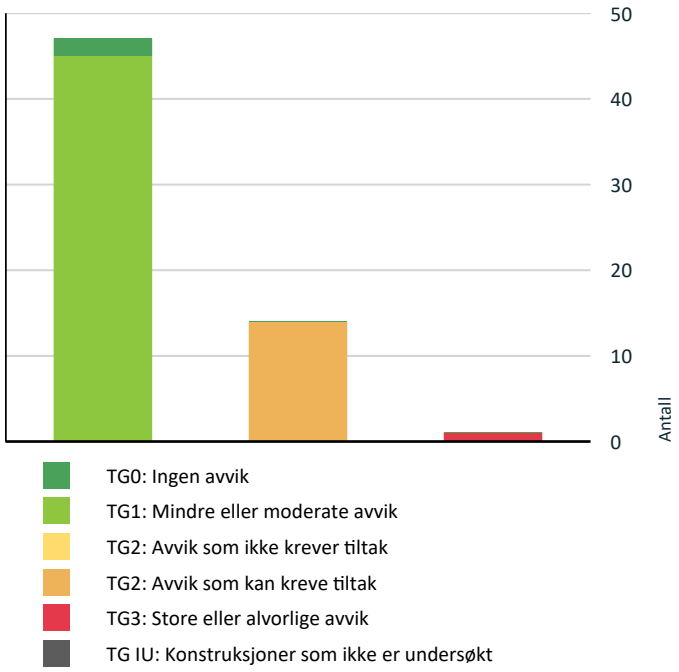
Det er foreligger ferdigattester på bebyggelsen:
Bruksendring av loft, etablering av brannrømningsvei 2018
Garasje - Ferdigattest - 1963
Loft m.m. - Ferdig mld - 1962
Tilbygg - Ferdigattest - 1984
Tilbygg - Ferdigattest - 2014
Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1950
Plantegninger 28.04.2025.

Garasje

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

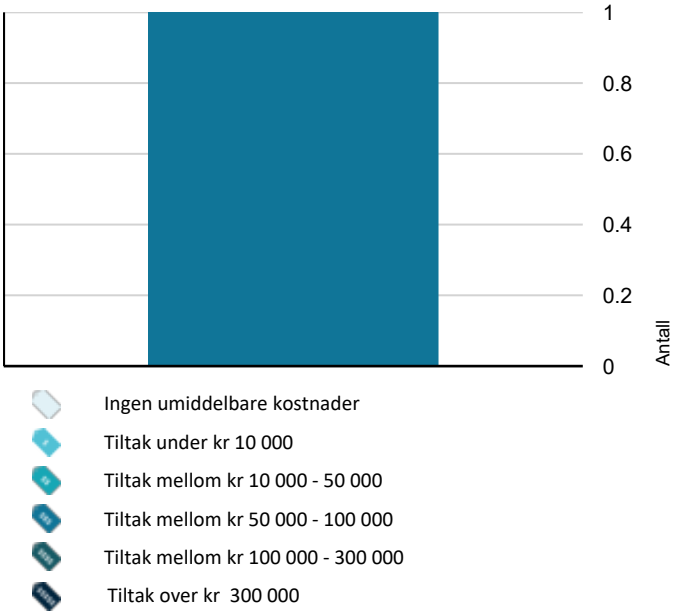
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Bod i hybel.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad Hybel > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Tilbygg ved utleiedel i 1984 og tilbygg ved hovedinngang 2014

Standard
En innholdsrik og arealeffektiv enebolig med sekundærleilighet i underetasjen. Boligen går over tre etasjer, hvor arealet er godt utnyttet. Det er rikelig med lagringsplass i form av boder, loft, redskapsbod i hagen og garasje. Boligen fremstår i normalt god stand, med alminnelig bruksslitasje på overflater. Se tilstandsrapport for romdetaljer.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bolig med sperretak tekket med takstein. Over soverommet er det laget et takopplett fra ca. 1960, og her er det papptekking. Deler av taket over underetasjen er terrasse for 1. etasje, med helsveiset membrantekking fra 2006 og tredekke.

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: 1984

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er observert noe slittasje på taket over takopplettet. Mer enn halvparten av forventet levetid for taktekkingen er oppbrukt, og tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall. Takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Boligen står på en høyde med naturlig drenering bort fra huset.
Takrenner på det lille overbygget er slått skjevt og må justeres.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

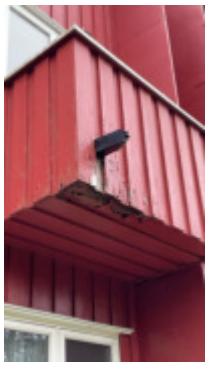
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Enkelte bord på fasaden har skader og må skiftes. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte panelbord har mindre råteskader og anbefales skiftet. Dette anses ikke som et utbredt problem for fasaden.

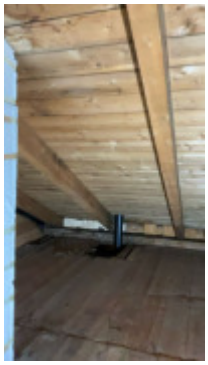


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

På loftet er det god takhøyde, og det er bygget et soverom. Det er også et uinnredet loft med god tilgang til området under tak. Det uinnredede loftet er uisolert, med tretak på gulv. Det er god tilgang til området under tak. Fuktsøk er utført sporadisk med protimeter med pigger. Bjelker er kontrollert for skjevheter med lasermåler.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

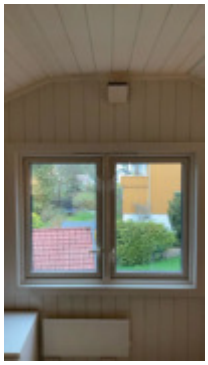
Boligen har flere ulike typer vinduer. Vinduet på loftet har tolags isolerglass fra 2014. På soverommet i kjelleren er det også vindu med tolags isolerglass fra 2014. I kjelleren finnes det et vindu med tolags isolerglass fra 1991. I boden er det ett vindu fra ca. 1977 og ett fra 1984. I hybelen er det vinduer fra antatt byggeår, samt vinduer med tolags isolerglass fra 1999.
I trappegangne er det blyglass vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder på vindu som er fra før år 2000.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

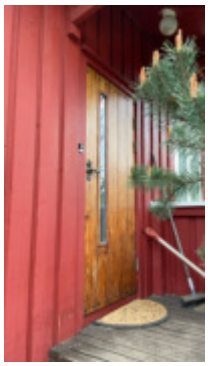
Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





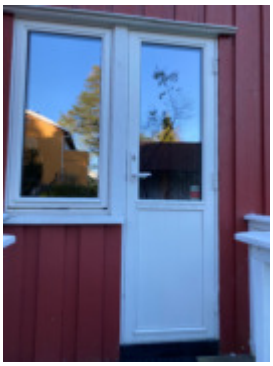
TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør i brannklasse B30. Døren har Yale dørlåssystem og fire glassruter.
Fra soverommet i kjelleren er det en balkongdør i malt trevirke. Balkongdøren har tolags isolerglass og er fra 2014.
Til utleiedelen er det en hovedytterdør med glassfelt, antatt fra byggeåret (TG2 grunnet alder)



Tilstandsrapport





TG 3 Balkongdør

Fra stuen i første etasje til utvendig veranda er det en heve-/skyvedør i malt trevirke med tolags isolerglass. Det er elektrisk markise over heve -/skyvedøren til balkongen.

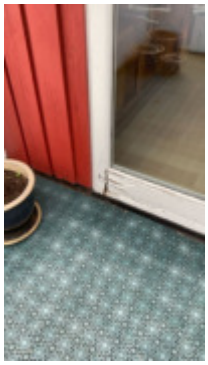
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Verandaskyvedøren fra stuen til verandaen har påviste råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det anbefales å bytte heve-/skyvedøren i husets første etasje. Døren til hybelen er av eldre dato, men fungerer tilfredsstillende per i dag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sørvendt veranda med utsikt. Verandaen er i tre, delvis overbygget på én side, og har adkomst fra stuen. Det er rekkverk i trevirke.
Fra det ene soverommet i husets første etasje er det tilgang til en liten vestvendt "frokost" balkong.

Eier informerer om "Ved regn og feil vindretning har det tidligere skjedd at vann har blitt presset opp under panel på veranda og bak membran" det er ikke avdekket fukt i vegg ved befaring og dermed ikke ført opp som avvik, men videre undersøkelser anbefales.





TG 1 Markterassse

I hagen er det en vestvendt markterrasse med tretdekke, med tilgang fra hage og soverom i underetasjen.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har flere utvendige trapper. Den ene trappen er av trevirke og fører opp til inngangsdør ved utleieenheten. Den andre trappen går fra soverommet i kjelleren og ned til hagen. Også denne er av trevirke, med rekkverk i tre.

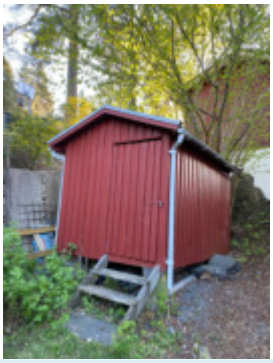
I hagen opp mot inngangen er det laget enkelte trinn i tømmer.
Trappene følger terrenget, og rekkverk anses ikke som nødvendig.
Det er også enkelte andre mindre trapper som følger terrenget i hagen, disse er av mindre type og ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendig redskapsbod

I hagen er det bygget en utvendig redskapsbod med stående kledning, og fundamentert på pilarer. Boden har saltak tekket med shingel, og taknedløp i plast. Det er behov for noe renovering av tak og taknedløp. For øvrig er boden ikke videre vurdert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I husets første etasje er det 30×60 cm fliser i entré og vaskerom. Det er laminat på soverom, parkett i stue og belegg på kjøkken. Veggene består av malt trepanel, malte slette flater og fliser på badet. Himlingene har malte himlingsplater, malte slette plater samt malt tak med strie og lister i spisestue og stue.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - Loft

På loftet er det trestavet eikeparkett på soverommet, belegg i trappegangen og furugulv på råloft og i kott. Veggene har malt trepanel på samtlige flater. Taket på soverommet og i trappegangen er også kledd med malt trepanel.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 1 Overflater - hybel

I utleieenheten i kjelleren er det furugulv i de fleste rom, med unntak av badet som har fliser på gulv, og kjøkkenet som har belegg. Veggene består hovedsakelig av platevegger med strie, enkelte rom har sparklede og malte vegger. Det er også trepanel på enkelte vegger, samt pusset mur på kjøkkenet. Badet har fliser på veggene. I taket er det trepanel, både ubehandlet og malt, samt malte himlingsplater i stuen. På badet er det nedsenket himling med spotter.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag.

sporadiske rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter – to rom i 1. etasje, ett på loftet og to i hybelen. Det presiseres at det kan forekomme mindre svanker eller bulninger som ikke nødvendigvis registreres ved slike målinger. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I 1. etasje er kjøkken og soverom kontrollert:
– På soverommet ble det målt et avvik på 4 mm over 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.
– På kjøkkenet ble det målt avvik på 5 mm og 6 mm over 2 meter.

På loftet er soverommet kontrollert:
– Her ble det målt et avvik på 9 mm over 2 meter og totalt 13 mm gjennom hele rommet.

I hybelen, som har betongdekke, ble følgende målt:
– I stuen ble det målt 6 mm over 2 meter og 9 mm totalt gejnnom hele rommet .
– På soverommet: 7 mm over 2 meter og 11 mm totalt gjennom hele rommet.

Kravet i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter, og totalt maksimalt 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe med feieluke i kjelleren, samt en peisovn med glassfelt.
Det ble utført tilsyn fra Brann og redningsetaten den 18.11.2024, under tilsynet ble det ikke avdekekt avvik på fyringsanlegget.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det betongdekke. Det er malt betonggulv i boden og fliser på badet. I trappegangen og på soverommet er det originale furugulv. Veggene har malt trepanel i de fleste rom, samt pusset mur i enkelte rom. Takene består av malt og ubehandlet trepanel. På badet er det nedsenket himling med spotter, og på soverommet er det tak med listverk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.



TG 1 Krypkjeller

Fra boden er det adkomst via luke til en krypkjeller som strekker seg under hele huset. Krypkjelleren ligger under trebjelkelag og stubbegulv. Det er utført fuktsøk på bærende bjelker og gulvunderlag. Ingen avvik ble registrert på befaringstidspunktet. I krypkjelleren er det plast lagt over deler av grunnen, og det er montert en avfukter.

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. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilstandsrapport



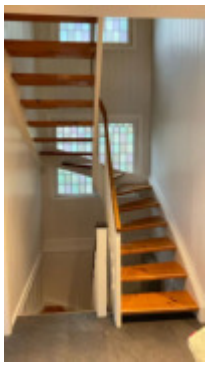
TG 2 Innvendige trapper

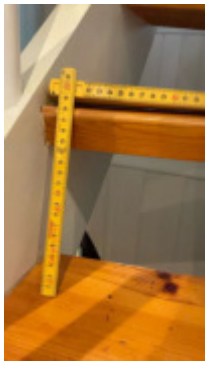
Fra kjeller til loft går det en tretrapp med lakkert utførelse. Trappen har rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgrad 2 settes, da trappen mangler håndløper på én side, samt har for stor avstand mellom trinn og rekkverkspiler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



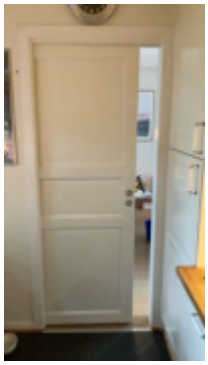


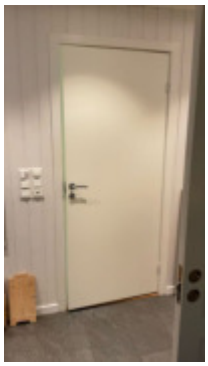
TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, malte karmer og foringer.

Det er skyvedør inn til vaskerommet, og kjøkkenskyvedøren har profilert utførelse, mens skyvedøren til vaskerommet har glatt front. Enkelte dører i kjelleren er med finéroverflate. I hybelen er det foldedør mellom stue og soverom.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.





TG 2 Bod i hybel.

Ved kjøkkenet i hybelen er det en bod. Boden har fliser på gulvet og utvendige rør langs veggen. Vaskemaskinen er tilkoblet disse utvendige rørene. Rommet har ventilasjon tilknyttet boligens sentrale anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes grunnet manglende vannsikring for rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere vannstoppe system.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i kjelleren ble pusset opp i 2013/2014. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene består av slette, malte plater, med fliser i våtsonene. På nedre del av veggene er gulvflisene trukket opp ca. 10 cm som fuktsikring. Taket er nedsenket og utstyrt med innebygde spotter.

Det er utført sporadisk testing av flisene for bom. Ingen avvik ble avdekket på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

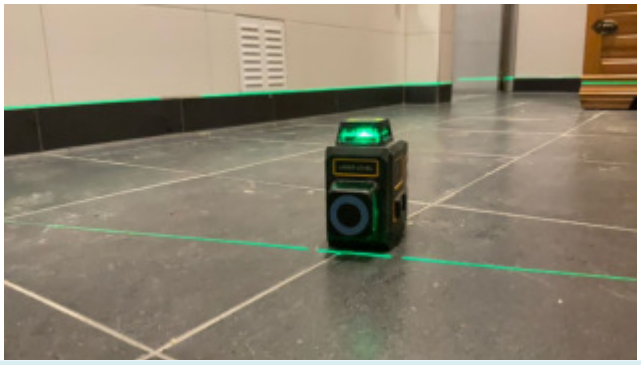
På gulvet er det lagt 30×30 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er kun 15 mm fall fra dørterskelen til dusjinngangen, og 18 mm fall til området under inspeksjonsluken ved badekaret. Det er ikke avrenning til sluket under badekaret. Badet har dermed motfall enkelte steder. Det er også avdekket bom i enkelte fliser. Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å lage en åpning under inspeksjonsluken slik at eventuelt vann kan renne til sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre full visuell kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er dermed basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

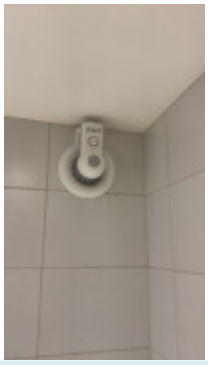
Badet har baderomsinnredning med heldekkende servant og to skuffer. Det er montert ettgreps blandebatteri fra merket Sabha. Over servanten er det speilskap med integrert belysning (deffekt da det ikke selges lysstoffrør lengre).
Badet har et innfliset badekar, samt en frittstående badstue. I tillegg har badet en dusjsone med innfelte glassvegger. Dusjen er utstyrt med innfelt armatur, regnfallsdusj og håndholdt spyledusj.
Badstuen er et frittstående element og er derfor ikke videre vurdert. Ifølge eier fungerer den som den skal.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften. Tilluft kommer via luftespalten i døren.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i tilstøtende rom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 1.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Badet i hybel ble pusset opp i 2010 (Ref egenerklæring tidligere eier) . Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 20×20 cm fliser, med enkelte partier med mindre fliser og taket er malt innvendig. Det er dimbare spotter og lys over speilet som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Flisene er trukket opp under dørterskelen for å sikre godt fallforhold og redusere risiko for vanninntrenging ved badet.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, siden ikke alle flisene er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full visuell kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er dermed basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt baderomsinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speilskap med integrert belysning. Det er veggmontert toalett. Dusjhjørnet er nedsenket 64 mm og har fastmontert dusjvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

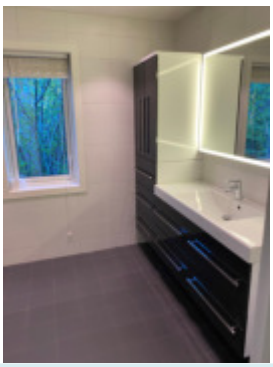
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2013/2014, og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Teknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det liggende 20×40 cm fliser, og taket er malt innvendig. Som lyskilder finnes det dimbare spotter og lys integrert i speilet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20*20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

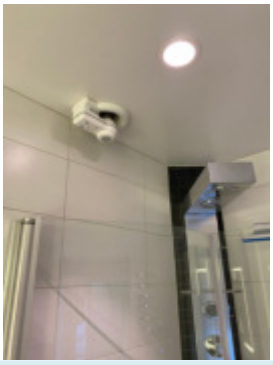
På badet er det baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Innredningen har skuffer, og over servanten er det veggmontert speil med lys. Badet har et dusjhjørne på 90 × 90 cm, med massasjefunksjon i dusjen. Det er veggmontert toalett. Ifølge eier sisterne kasse klargjort for fremtidig installasjon av spyletoalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren og i vindu.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bakenforliggende vegg til dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.





1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp og renovert i 2013/2014. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid. Teknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har gulvfliser som er trukket opp 10 cm på vegg som fuktsikring. Veggene består av slette, malte plater. Taket er nedsenket og utstyrt med dimbare spotter. Vaskerommet har vindu og skyvedør ut mot entre.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60×30 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 8 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

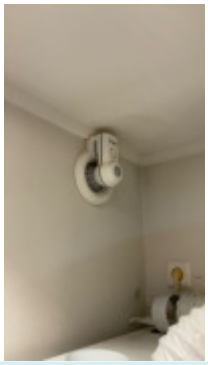
TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har innredning med nedfelt utslagsvask på benkeplate av laminat, samt skap- og hylleplass. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren og lufteventil i vindu.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerommet har våtsone mot yttervegger og tilstøtende bad med membran. Fuktsøk i våtsonen ved hjelp av Protimeter er ikke mulig. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Disse målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for tilstanden i baderommet. Gulvet er ikke målt.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i tre, produsert av IKEA i 2008. Det er dobbel metallvask og fliser over vasken. Over stekesonen er det montert en glassplate som sprutvern. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn fra Husqvarna med fire kokeplater, oppvaskmaskin fra Siemens . Gulvet har belegg, og veggene består av slette, malte plater samt pusset betongmur. Kjøkkenet vender ut mot hagen og har også tilgang til bod.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Det er installert en kjøkkenventilator som er tilkoblet boligens sentrale ventilasjonsanlegg, med ekstra avtrekksvifte plassert på loftet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2010 og har profilerte fronter. Innredningen er fra IKEA. Det er ett barbord med barstoler vendt mot vindu og med utsikt til inngangsparti.
Gulvet har belegg, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lister og taklamper. Det er også belysning under overskapene.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Stekeovn med steketopp fra Electrolux
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kombiskap fra Electrolux
– Avtrekksvifte

Mellom benkeplaten og overskapene er det montert fliser.
Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje). Dette var ikke et krav på oppføringstidspunkt.
Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

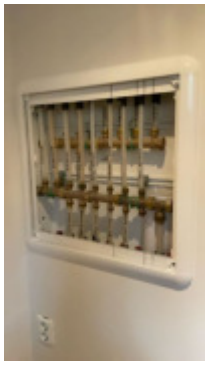
Det er en kjøkkenventilator som trkker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert. Stoppekranen er plassert i en inspeksjonsluke under fordelerskapet i bodrommet i kjelleren.





TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av plast



TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har en mekanisk avtrekksvifte plassert på loftet, som trekker luft ut fra kjøkkenet og utleieenheten. Resten av boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggmonterte ventiler.

TG 2 **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

På badet i kjelleren står det to Oso varmtvannsberedere. Den ene forsyner hybelen og er fra 2020, mens den andre forsyner hovedhuset og er fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i tråd med gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette forholdet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





TG 1 Oppvarming .

Det er elektriske varmekabler i entré og alle våtrom, inkludert vaskerommet. I tillegg er det elektriske panelovner i flere rom, samt en vedfyrt peis i stuen.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere. Sikringsskapet ble sist renovert i 2013/2014.
Det ble gjennomført el-kontroll av anlegget den 02.05.2017 i regi av Elvia. Ved kontrollen ble det ikke avdekket feil eller mangler.

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.
   2013 I kjeller er det strøm anlegg fra eldre dato. så anlegget er delvis renovert i 2013.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

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

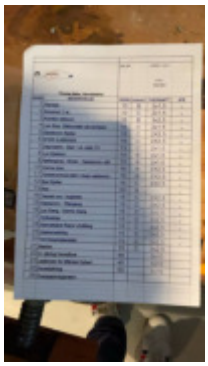
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.









TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.
Brannslange er plassert i skap.
Det er montert en utvendig brannstige på ca 7 meter med brannskjerming på begge sider. Dette er etablert på grunn av underliggende vinduer som er plassert nærmere enn 200 cm fra stigen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

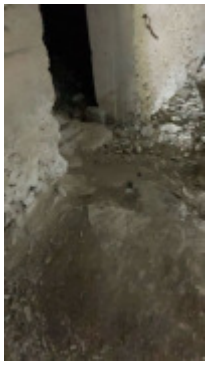
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

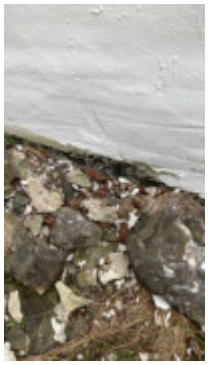
Det er observert grunnmurspapp rundt grunnmuren på tilbygget, som ble oppført i 2013/2014. Grunnmuren på hoveddelen har ikke grunnmurspapp og er fra opprinnelig byggeår.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel på hoveddel , og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

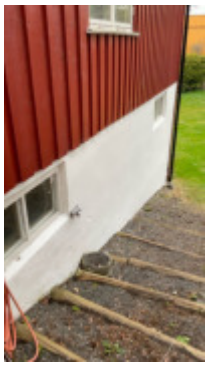
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av betong (ringmur) og er forankret til fast fjell





TG 1 Forstøtningsmurer

På tomtegrensen mot nabo er det satt opp en forstøtningsmur i naturstein.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1963

Kommentar

Standard
Frittstående garasje med trekonstruksjon, Det er parkeringsmulighet foran garasjen.

Vedlikehold
Vellholdt garasje.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på støpt såle, med yttervegger i pusset mur og stående panelkledning. Taket er tekket med betongtakstein.
Garasjen har egen inngangsdør og elektrisk garasjeport, og det er innlagt strøm.
Garasjeporten er fra 2017.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

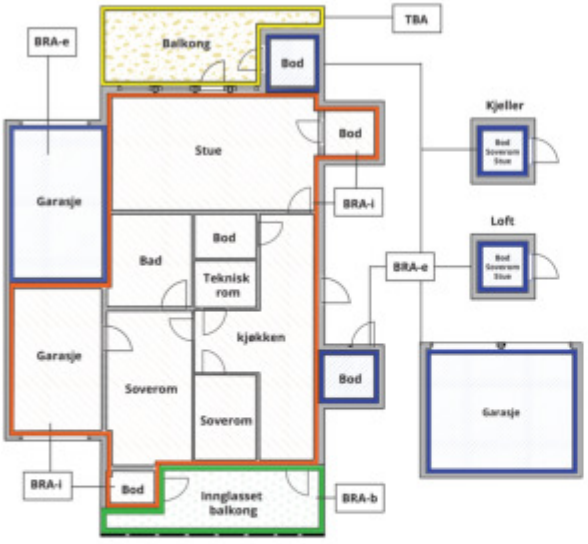
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	121			121			121
1. Etasje	103			103	21		103
Loft	40			40		57	97
SUM	**264**				**21**	**57**	**321**
SUM BRA	**264**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Bod, Soverom, Bod 2, Bod 3, Bad Hybel, Kjøkken Hybel, Soverom Hybel, Stue Hybel, Soverom 2 Hybel, Bod Hybel, Entré Hybel		
1. Etasje	Bad, Vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Loft	Soverom, Uinnredet loft, Kott		

Kommentar

Loft er med skråtak og ikke målbart areal er oppført som ALH

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foreligger ferdigattester på bebyggelsen:
Bruksendring av loft, etablering av brannrømningsvei 2018
Garasje - Ferdigattest - 1963
Loft m.m. - Ferdig mld - 1962
Tilbygg - Ferdigattest - 1984
Tilbygg - Ferdigattest - 2014
Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1950
Plantegninger 28.04.2025.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig redskapsbod er ikke inkludert i areal utregning men er målsatt til 5 kvm
Garasje er satt opp som BRA-e

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	34
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	344		0	1035.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Havnabakken 20 B

Hjemmelshaver
Bøhn Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sydvendt med utsikt over deler av byen og fjorden i veletablert , barnevennlig og meget populært boligområde på Nordberg. Frodig og fredfullt, med nærhet til friområdet Havnajordet som strekker seg inn til innfallsporten av herlige Nordmarka. Her venter rekreasjonsområdene sommer og vinter.
Førsteklasses utgangspunkt for turer fra Grindajordet hvor du møter Marka grensen, alternativt Sognsvann hvor du også finner lysløype. For sportsinteresserte er nær klubbene Lyn, Koll og Korsvoll de nærmeste.
Tilhørende barne-og ungdomsskole er Tåsen. Flere barnehager i området, sjekk www.bydel-nordre-aker.oslo.kommune.no/barnehaver
Nærmeste handlesenter er Tåsen Senter og Ullevål Stadion med stort utvalg som dekker daglige behov. Nærhet til Storo Senter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud, ca. 5 minutter unna med bil.
Kort vei til offentlig kommunikasjon, T-bane, Sognsvannsbanen fra Østhorn Stasjon, ca. 5 min. gange, reisetid Sentrum ca. 12 min. Alternativt buss i Carl Kjelsens vei som bringer deg i østlige og vestlige deler av byen. Flybuss til Gardermoen fra Tåsen Senter.
Bydel 8, Nordre Aker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Boligen har garasjeplass og det er plass til flere biler i oppkjørsel.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 035,9 m². Opparbeidet og beplantet skrånende hage med plen, bed, frukttrær og med noe naturtomt bevart. Asfaltert innkjørsel til garasje og asfaltert gangadkomst til hovedinngangen-
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

GRUNNDATA
1939/7271-1/105 REGISTRERING AV GRUNN 24.05.1939 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:52 BNR:11
1988/35937-1/105 REGISTRERING AV GRUNN 02.06.1988 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0301 GNR:52 BNR:114

HEFTELSER
1939/12101-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 30.08.1939 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:52 BNR:291
1939/16651-1/105 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD 30.11.1939 Bestemmelse om bebyggelse, Bestemmelse om benyttelse , Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde , Bestemmelse om veg Med flere bestemmelser
1951/2894-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 09.03.1951 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1988/27736-1/105 ERKLÆRING/AVTALE 26.04.1988 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
1989/46207-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 13.07.1989 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:52 BNR:1145 Byggeforbud på nærmere angitt avstand Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
1989/75308-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 01.11.1989 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:52 BNR:1145 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon rundt forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feierapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	
2	11.05.2025	
3	11.05.2025	
4	15.05.2025	Korrigert P og S rom.

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

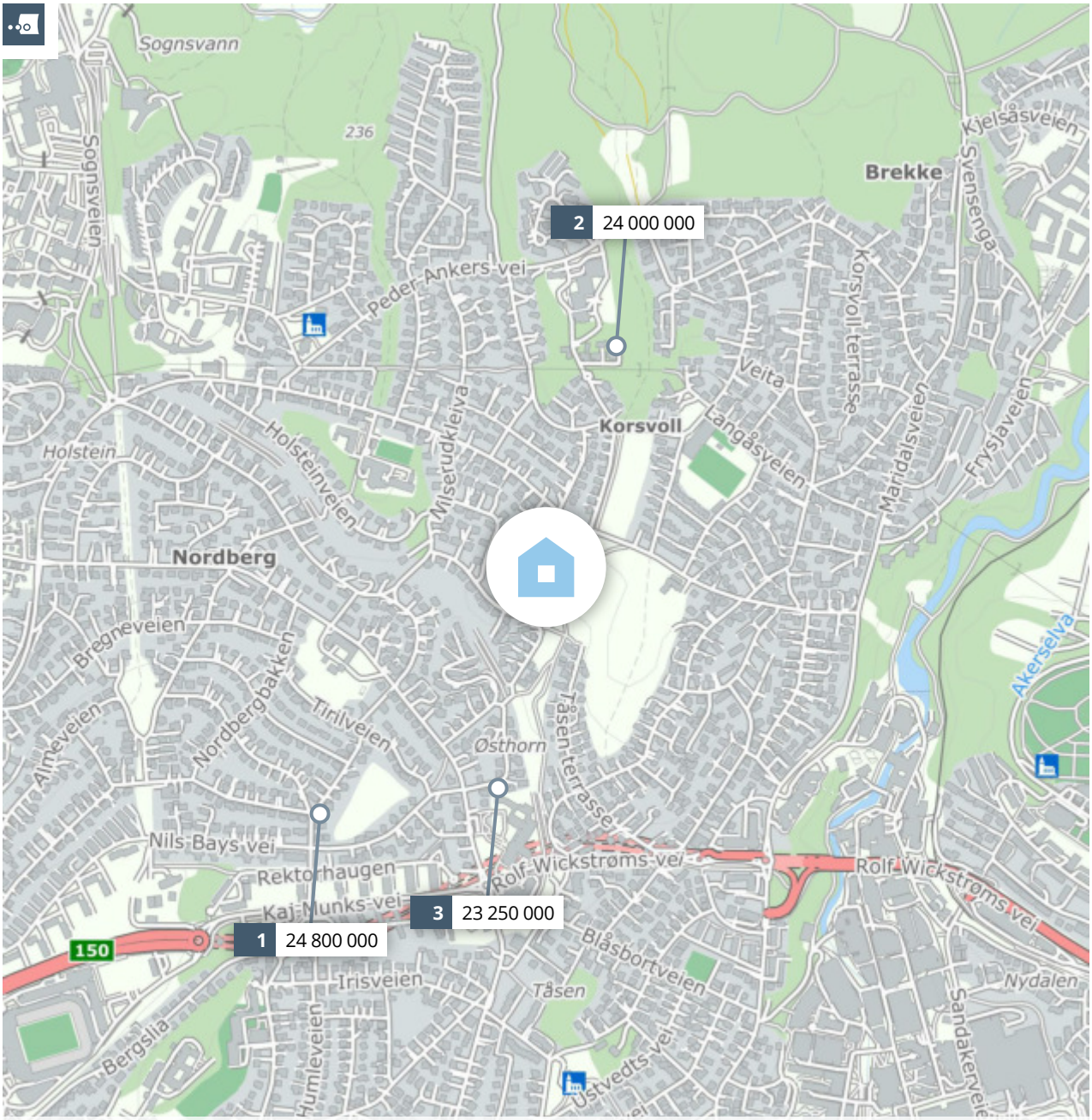
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BN6229

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

MEGLERS VERDIVURDERING 16.05.2025 09:23:46



Meglers verdivurdering

HAVNABAKKEN 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Havnabakken 20 B, 0874 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 52 BNR 344 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LANGMYR

Verdivurdert til

21 000 000

-	21 000 000	79 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	264 m²	25 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Tomt					1 031 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lersolveien 9 323 m² 1946 1 133 m² 4 sov	26.08.2024	23 500 000	**24 800 000**	0	24 800 000	**76 780**
2 Havnabakken 41 243 m² 1994 781 m² 4 sov	31.03.2025	23 500 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**98 765**
3 Havnehagan 1 248 m² 1936 940 m² 5 sov	09.05.2022	21 500 000	**23 250 000**	0	23 250 000	**93 750**

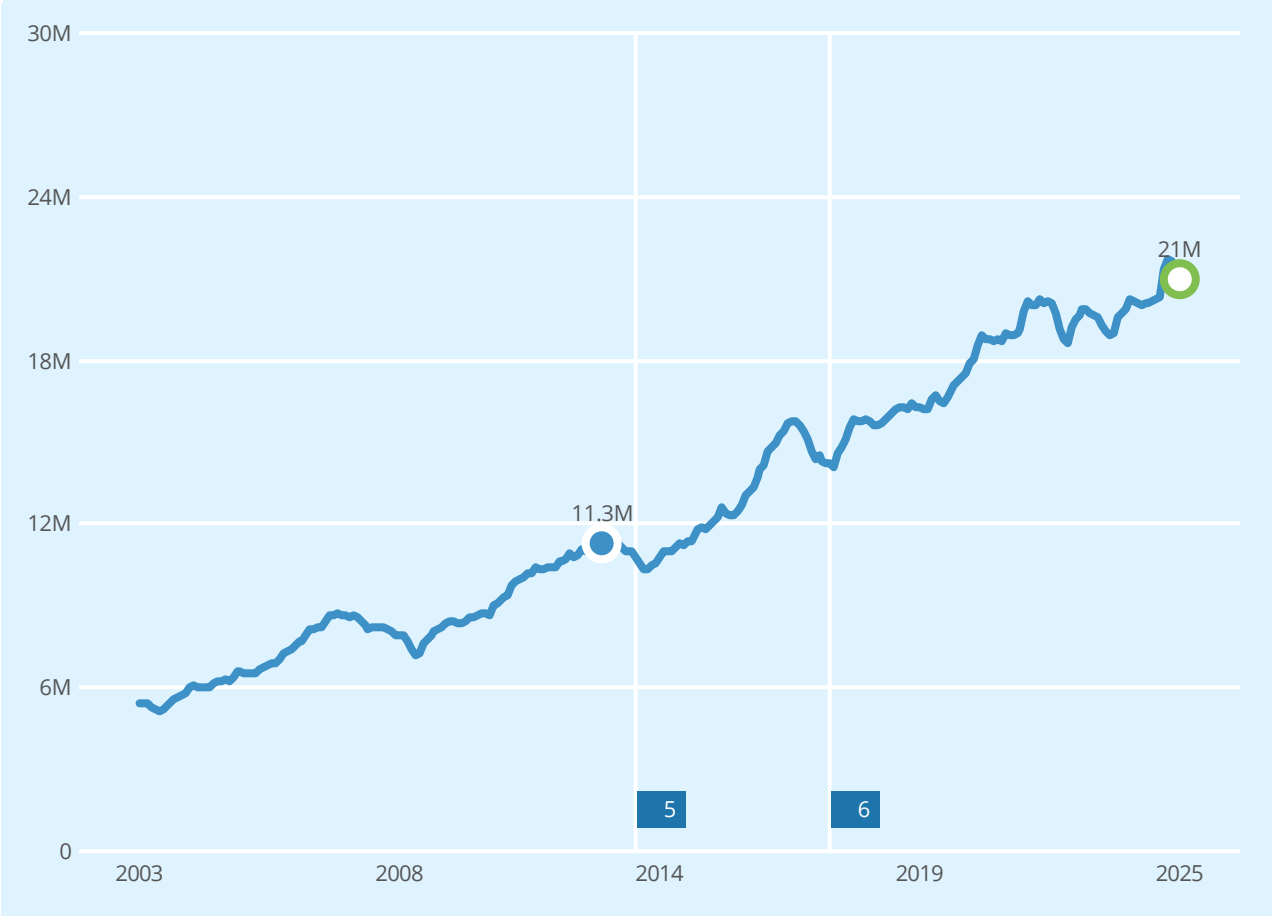
•En romslig, lys og flott hel tomannsbolig som egner seg godt som generasjonsbolig.
•God standard (3 bad, 2 kjøkken, vaskerom fra ca 2008-2014), luftig takhøyde 2,5 m i begge hovedetasjer + et stort loft med en flott stue/soverom.
•Bolig 1 (egen inng.): hall, vaskerom, 2 bad, 3-4 sov, stue, spisestue, kjøkken, 3 boder + stort uinnredet loft
•Bolig 2 (egen inng.): gang, kjøkken, stue, 2 sov, bad, vaskerom.
•Svært gode lysforhold m/ store vindusflater mot syd og vest.
•Nydelig utsikt mot Oslofjorden.
•Solrik hage m/ plen og naturtomt på 1 031 kvm.
•Garasje m/strøm + biloppstilling
•Utebod 5 kvm.
•Barnevennlig og rolig beliggenhet rett ved friområdet Havnajordet m/ flotte tur/akemuligheter. Få min gange til Østhorn T-bane, Tåsen barneskole, Korsvoll Idrettshall, forretninger/buss på Tåsen+ Carl Kjelsens vei.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Enebolig
4 Tilbygg enebolig
5 Tilbygg enebolig
6 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2022		05.04.2022	-	6 650 000	-	6 650 000	7
23.11.2012	04.12.2012	10.04.2013	9 500 000	11 300 000	0	11 300 000	
05.11.2004		05.11.2004	-	1 000 000	-	1 000 000	8

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Skilsmisseoppgjør

8 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

20
eneboliger til salgs

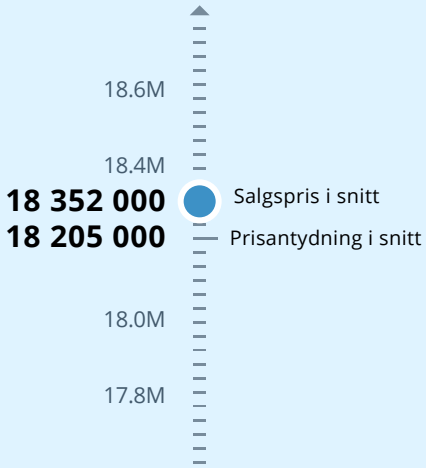


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

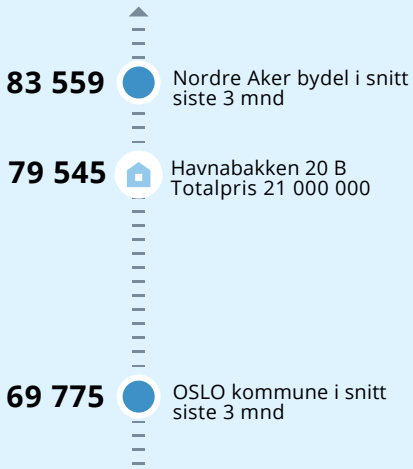


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250132

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Bøhn	Birgitta Szanday

Gateadresse
Havnabakken 20B

Poststed	Postnr
Oslo	0874

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Thomas Bøhn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ingrid Bøhn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 7827474

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250132

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av to bad i 2013.

Arbeid utført av: Christian Haaberget

Filer

Faktura bad 2013.pdf | Samsvarserklæring elarbeid bad 2013.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk og membran byttet/etablert i forbindelse med oppussing.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommentert noe fuktinnsig i krypkjeller i egenerklæringen da vi kjøpte boligen i 2012. Vi har ikke merket andre problemer i boligen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommentert lekkasje fra veranda i egenerklæring da vi kjøpte boligen i 2012. Har også etter det ved enkelte anledninger ved mye regn og kraftig vind vært vanninntregning i overgangen veranda/vegg ved utgang veranda fra stue. Skal være utbedret og vet ikke om at det har vært problemer de siste fem årene.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av bad, tilbygg, nytt sikringsskap, oppussing loft, etablering av utelys

Arbeid utført av: Ampere AS

Filer

Samsvarserklæring elarbeid tilbygg 2014.pdf | Faktura og samsvarserklæring elarbeid loft 2018.pdf | Faktura og samsvarserklæring elarbeid uteområder 2016.pdf | Faktura og samsvarserklæring elarbeid sikringsskap og diverse 2014.pdf | Samsvarserklæring elarbeid bad 2013.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 186250132

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn 2017

Filer

Rapport eltilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen utleiedel i nederste etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To enheter på opprinnelige tegninger

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom på loft endret til lovlig for varig opphold.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet rom ble bruksendret til rom for varig opphold i 2018. Endringen ble omsøkt, godkjent og ferdigattest foreligger.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250132

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Bøhn	bba5553573438981c108e b9944faa527e9b416e3	15.05.2025 19:09:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitta Szanday	d1abd0c0d6a2ade22d7b 7d0b02361733e5ba130a	15.05.2025 19:06:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250132

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 28.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/344 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Havnabakken 20B 0874 OSLO
Fakturamottaker:	Bøhn Ingrid Kurveien 17 0495 OSLO
Eiernavn:	Bøhn Ingrid

Kommunale avgifter	NOK 34 921,25
Eiendomsskatt	NOK 8 474,00
Totalt	NOK 43 395,25

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**10 841,80**	**0,00**	25040001018431079	11536639	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**10 841,80**					

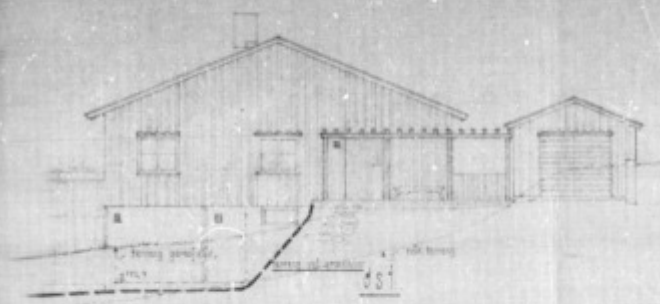
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

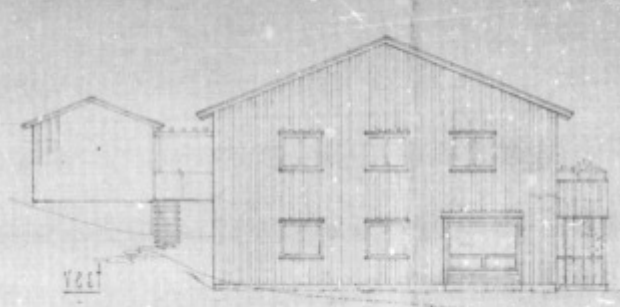
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

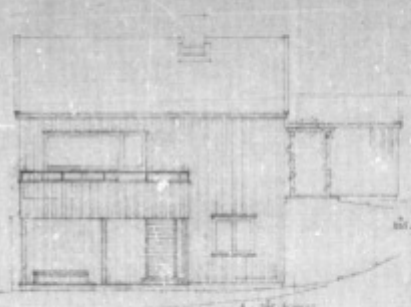
Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	8 474,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	24 180,36
Totale avgifter	**43 395,25**

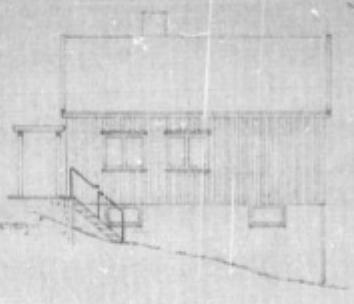
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

TEGNINGER OG ATTESTER

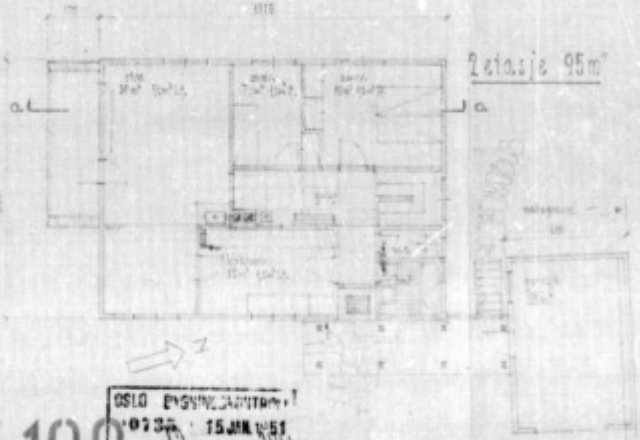


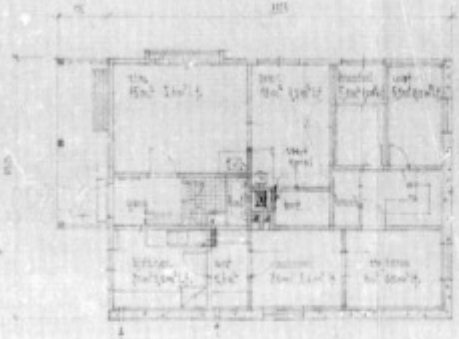






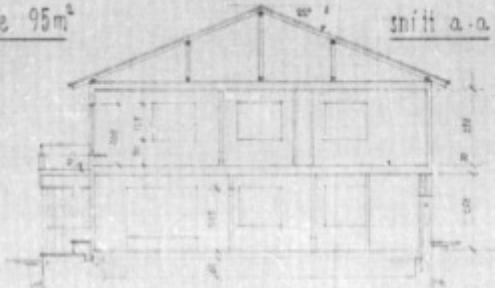
2 etasje 95 m²





1 etasje 95 m²

snitt a-a



Oslo helseråd
Aksendalingen

OSLO BYGNINGSINSPEKSJON
0735 15 JAN 1951

1 : 100

50 - 003

IVB. F.dl. anm utgår

nr. 32	B.nr. 344
omt nr.	
arsell nr.	/
ilag nr.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	2990
Dat.	28/9-50.
Antall bilag	

Ekspedisjons-dokument

4

angående Våningshus og garasje

Gnr. 1/2 1/3

TERTALTIL.

rensgr.

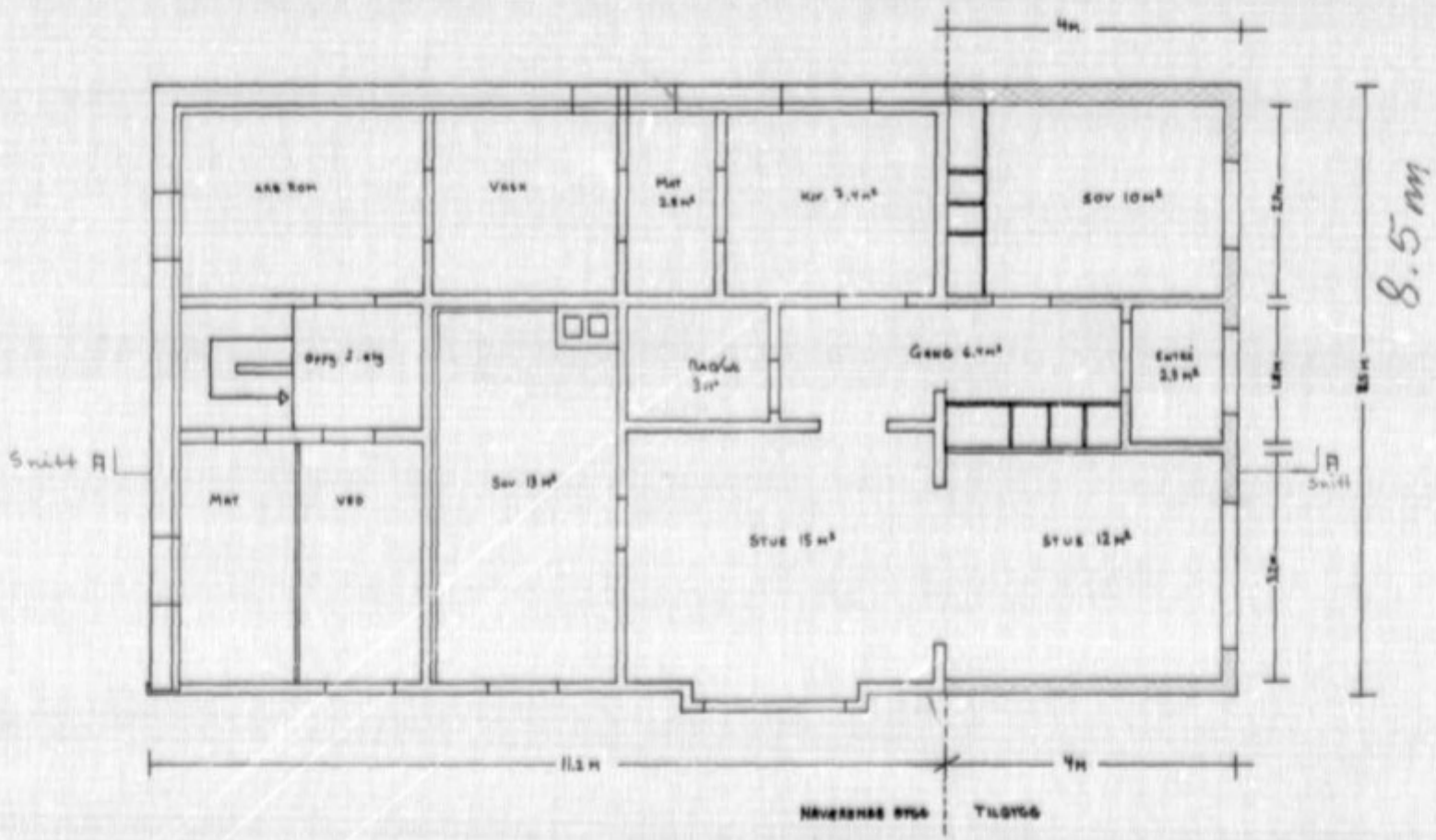
Eier:	*Sted:*	*Ansvarshavende:*
Nav Odd Glömmi	Indbygg	Tömmerm. Petter T. Haugen, Kittel Nilsensvö 65, Nordstran Kort sendt 14/7-51. EB.
adr. Camplass 15 Alleråd	Tomt nr. 20 til Vannabakken	
	Sendt vegsjefen: 28/9-50.	
	Retur:	Bebygget areal:
Anmelder:	Gebyr:	4. etasje. 52 1/E. 1. etasje. 95
Arkt. Maurits Smed-Hansen	Tillatt påvist: 30/5-51. EB.	Garasje: 24.
adr. Tollbugt. 32 Oslo.	Ferdigattest:	Uthus:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
		Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg)	Helseråd:
	Brannsjef:	Regl. vesen: 29/9-50 E.B
	Kloakkvesenet:	

Kloakk. sakkyndig anmeld

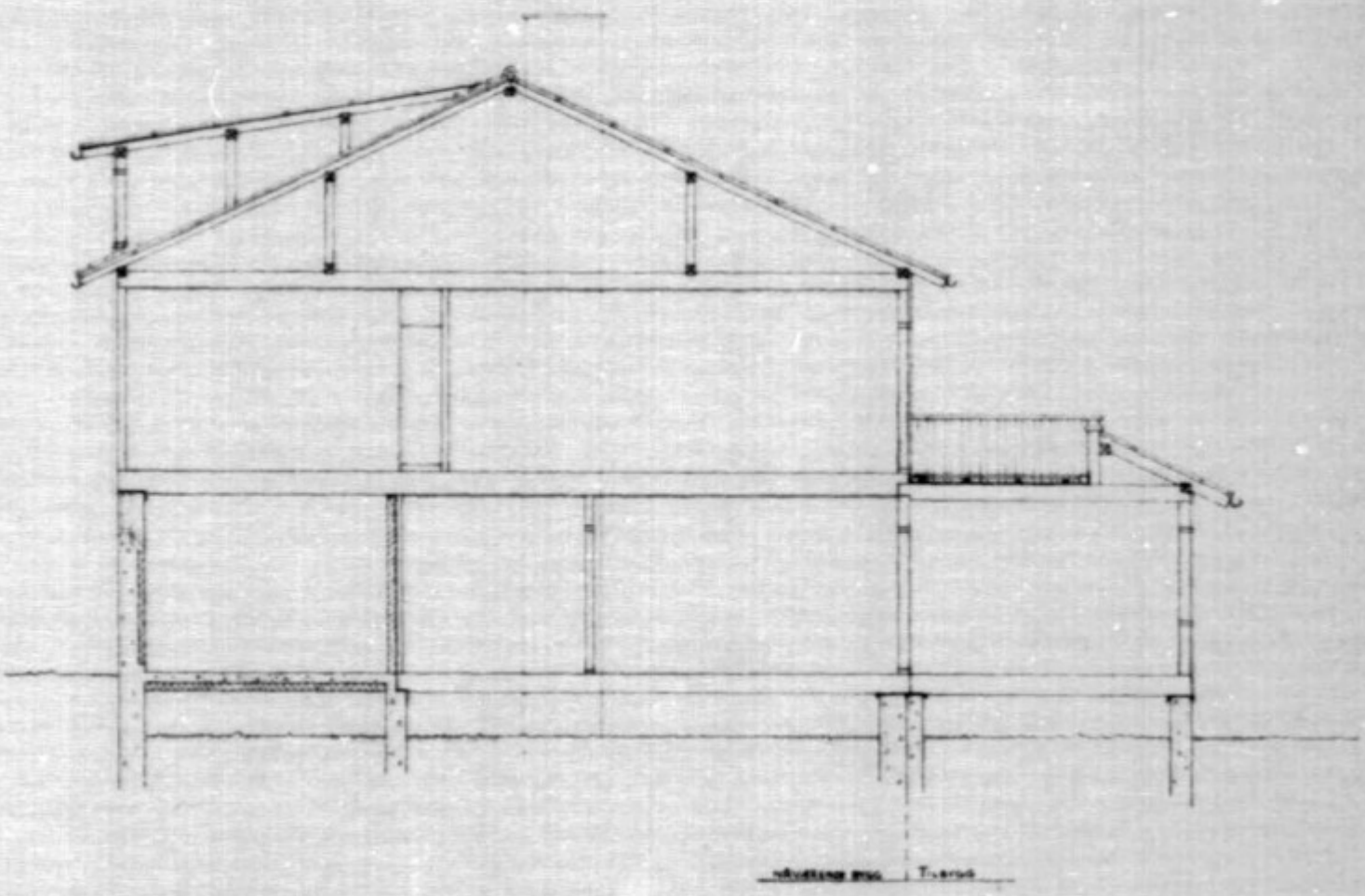
Regbr. Fasaderåd 28/9-50 HH.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET.
5200 * 30. 9. 50 BIL.NR. 1/4

Skj. B. 7. 3000-4-50. R. A.



			1:100	GRUNNPLAN, MED TILBYGG
GNR 51	BNR 344			
NR 20	Til : Havnebakken			



			1:100	SNITT A-A MED TILBYGG
GNR. 52	BNR. 344			
NR. 20	TIL: Hagen bakkeby			

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Gab. F. 1-84

Arb. Tilbygg

Adresse	Matr.nr.	J.nr.
Havnabakken 20	nr. 52/bnr. 345	82/1762

Byggherre
Odd Glømmi
Havnabakken 20

OSLO 8

Ansvarshavende
Tømmerm. Torstein Haugen
Freidigveien 1

OSLO 11

ØA/LO

Dato 20. januar 1984

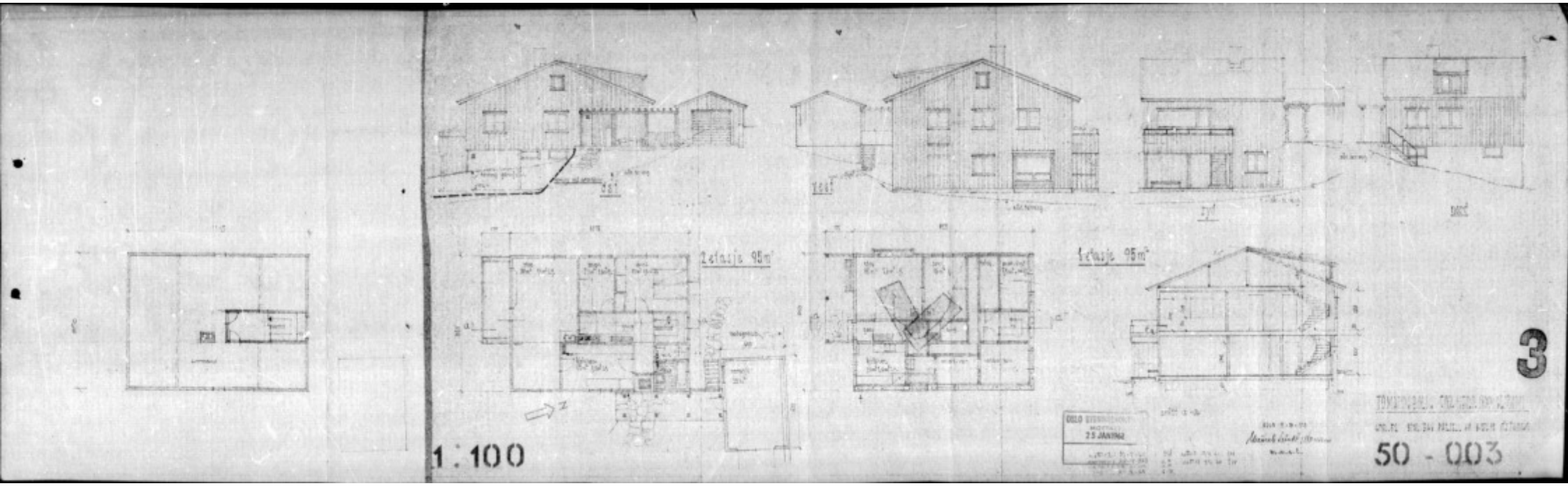
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Ø. Andersen

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

Stf. C-16. ANDVORD.


2 etaaje 95m²
1 etaaje 95m²
1 : 100
3
50 - 003

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art **Innredning av to boder på loft og ny innvendig trapp.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Havnabakken 20.	gnr. 52, bnr. 344	60/2500

Byggherre

Disponent Odd Glömmi
Havnabakken 20

O s l o.

Ansvarshavende

Tömmermann Gunnar Haugen
Almeveien 6

O s l o. U-H.

HB/NU.
Dato
23. februar 1962.

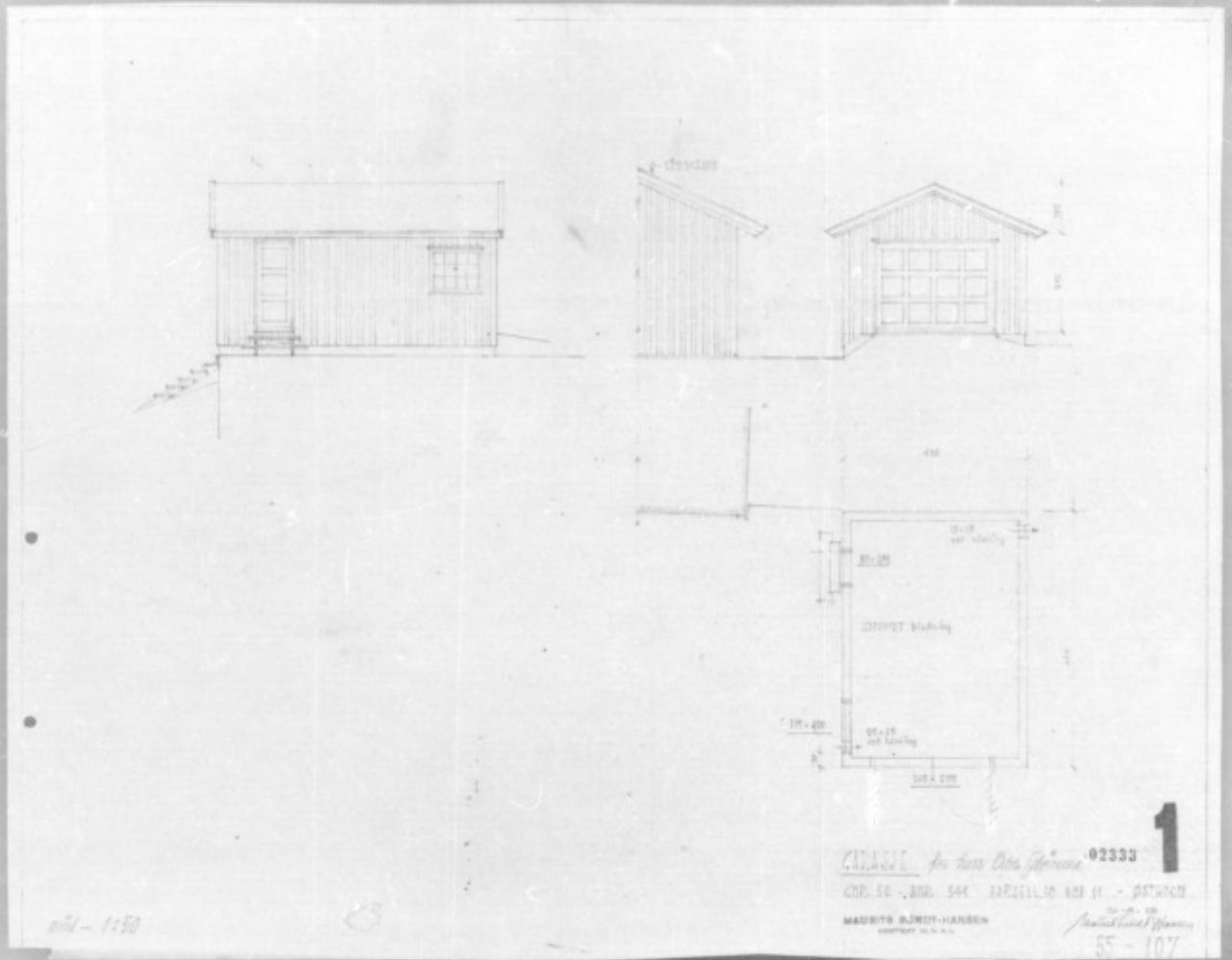
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

Intet rom på loft må godkjennes til beboelse eller annen for for varig opphold.

Bygningsinspektør
H. Braathen

10 000 3-61. R. A. –



02333

1

MAGRITE BJØRDT-HANSEN

55 - 107

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art

Garasje for en bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Havnabakken 20.	gnr. 52, bnr. 344	58/2333

Byggherre

Disponent Odd Glömmi
Havnabakken 20
O s l o.

Ansvarshavende

Tömmermester Gunnar Haugen
Ö. Sogn gård
Ullevål hageby.

HB/NU.

Dato
8. februar 1963.

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

HB

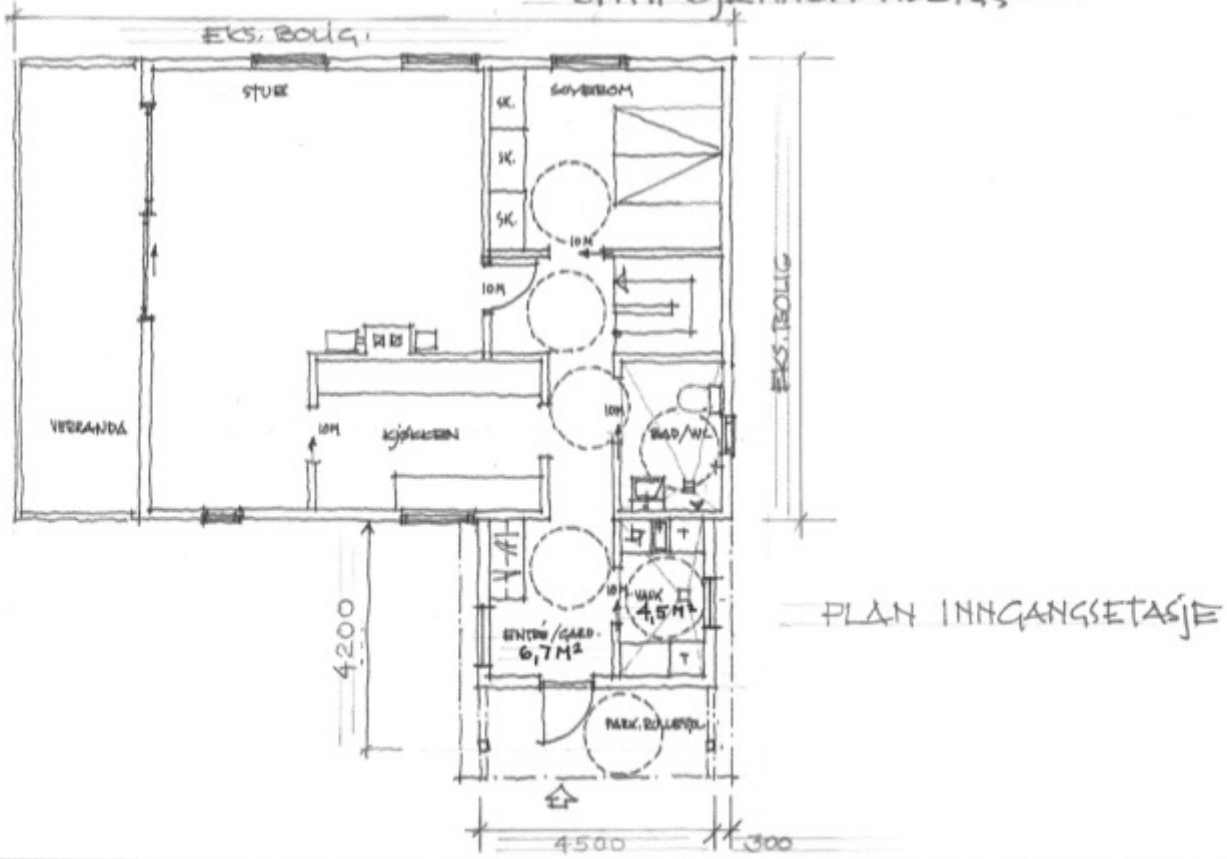
Bygningsinspektør
H. Braathen

10 000 - 11-58 - R. A.

VEDLEGG E-1



SNITT GJENNOM TILBYGG



PLAN INNGANGSETASJE

korreksjon	rev dato:	sign.	indeks
	kontroll dato:	sign.	
tegning nr:	-201		indeks:
	tegning dato:		sign:
	kontroll dato:		sign:

PLAN INNGANGSETASJE
SNITT TILBYGG.

målestokk: 1:100

Tiltakshaver BIRGITTA og THOMAS BØHN

Tiltak: TILBYGG TIL EKS. BOLIG

Adresse HAVNABAKKEN 20B

Gnr. 52 Bnr. 341 OSLO

ARK19
plan- og prosjektutvikling as
Mølleparken Hadelandsveien 835, 1482 Nittedal

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Bøhn
Havnabakken 20 B
0874 OSLO

Dato: 26.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201311442-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAVNABAKKEN 20B	Eiendom:	52/344/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Bøhn	Adresse:	Havnabakken 20 B, 0874 OSLO
Søker:	Thomas Bøhn	Adresse:	Havnabakken 20 B, 0874 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - HAVNABAKKEN 20 B

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.06.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	06.04.2013	1/13
Plan 1 etasje og snitt tilbygg	-201		1/22
Fasader	202		6/2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2014 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

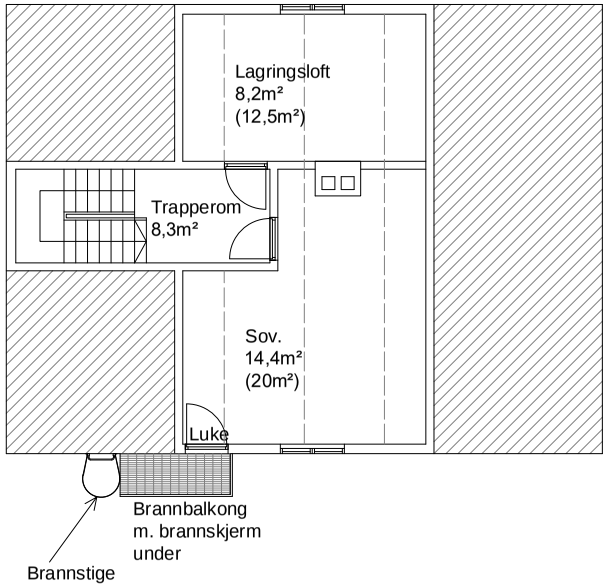
For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



Fasade vest



Fasade nord



Notat:	Rev:	Dato:	Sign:
SØKNADSTEGNINGER			
BIRGITTA SZANDAY BØHN HAVNABAKKEN 20B NY BRANNRØMNINGSVEI FRA LOFT	FASADE VEST OG NORD, PLAN LOFTSETG. – –		
Sign: TB / Kontr: JEN		Mål: 1:100 (A3)	
JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS SVEIN GOMMERUD JENS EDDE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL ADRESSE: BOGSTADVEIEN 27B, 0355 OSLO · TELEFON: 22 04 93 00 · TELEFAX: 22 04 93 03 · E-POST: firma@janbauck.no · FORETAKSREGISTRERT: NO 945 847 085 MVA		A-01.01	REV. -
		Dato: 18.05.17	–

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Bogstadveien 27B
0355 OSLO

Dato: 16.07.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201709411-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Nils-Henrik Henningstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAVNABAKKEN 20B	Eiendom:	52/344/0/0
Tiltakshaver:	BIRGITTA SZANDAY BØHN	Adresse:	HAVNABAKKEN 20 B, 0874 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Havnabakken 20 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og etablering av rømningsvei, mottatt 02.05.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709411			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D - 02	16.05.2017	1/10
Plan loft, fasader vest og nord	A-01.01	18.05.2017	1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.07.2018 av:

Nils-Henrik Henningstad - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BIRGITTA SZANDAY BØHN, HAVNABAKKEN 20 B, 0874 OSLO, birgitta@bohn.no

AREALKART OG REGULERING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sandra Kjellsen
HAVNABAKKEN 20B

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510301
8465784

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 344

Vi viser til bestilling av 20250423 for HAVNABAKKEN 20B.

GNR. 52 BNR. 344

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1939.

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

1031 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

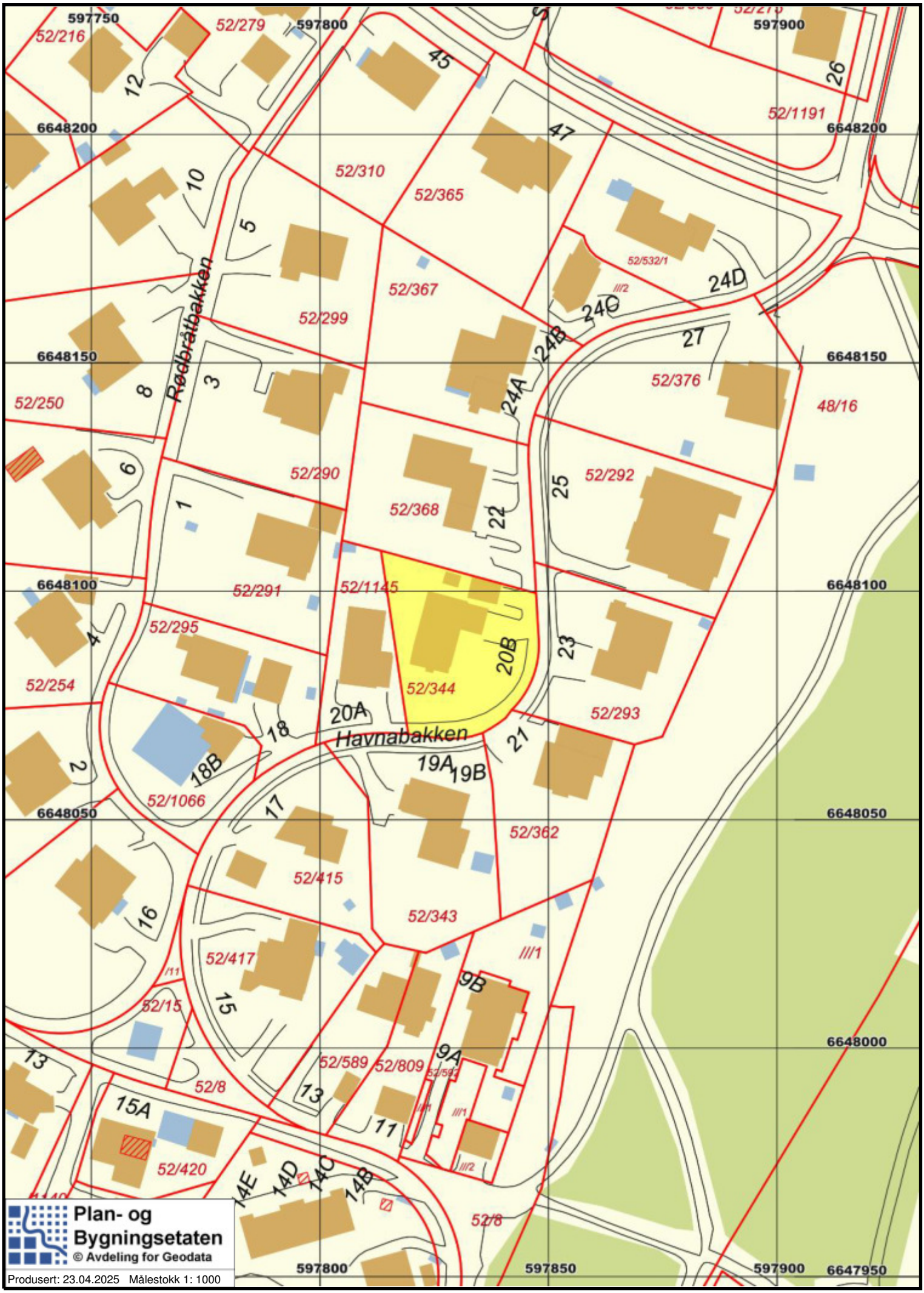
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

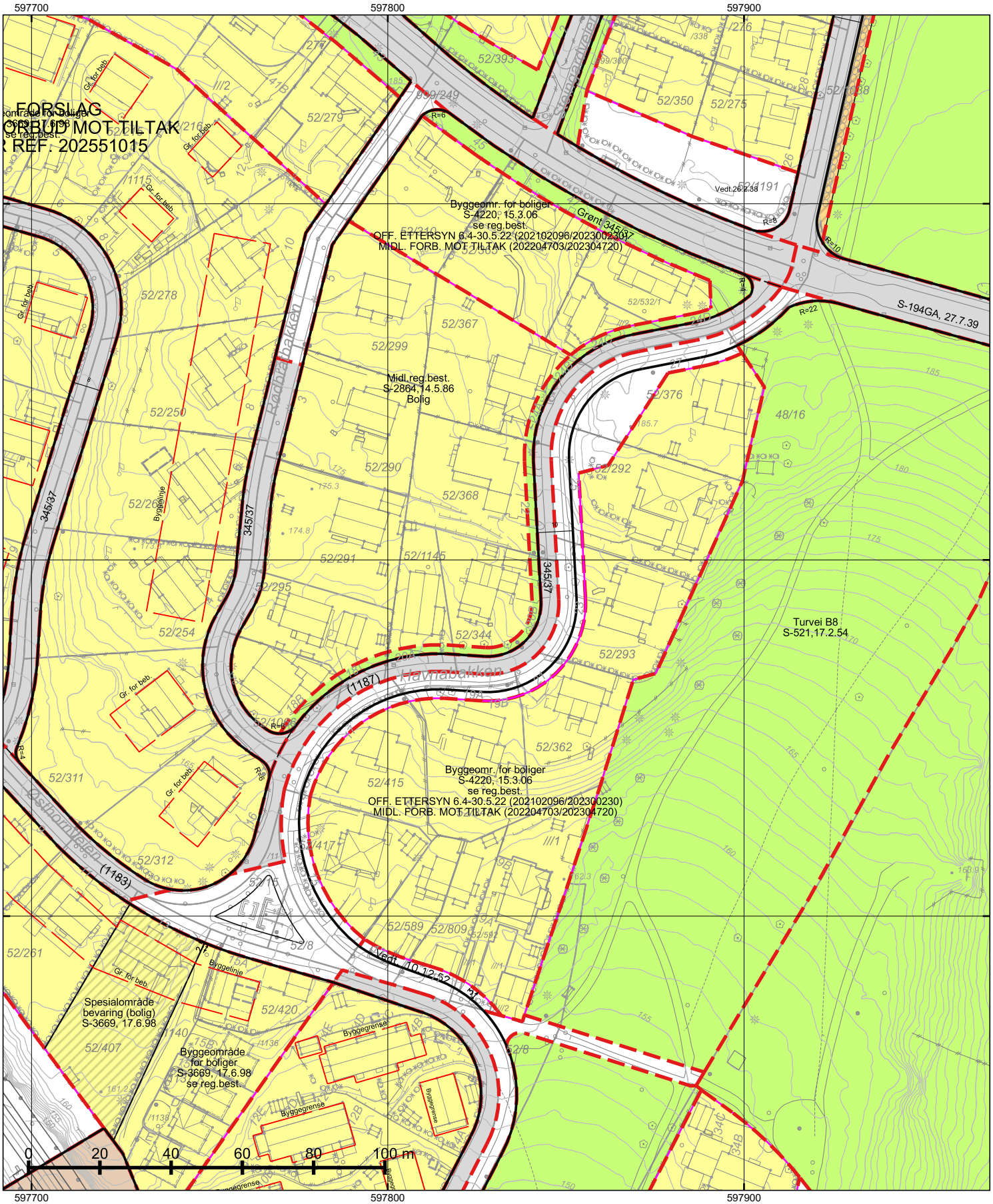
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597750
597800
597900
6648200
6648150
6648100
6648050
6648000
6647950
597850
52/216
52/279
52/1191
52/310
52/365
52/367
52/299
52/532/1
52/376
48/16
52/250
52/290
52/368
52/292
52/291
52/1145
52/295
52/344
52/293
52/254
52/1066
52/362
52/415
52/343
52/417
52/15
52/589
52/809
52/8
52/420
52/6
Rødbråtbakken
Havnabakken
12
45
47
26
10
5
8
3
24D
24C
24B
24A
27
6
1
25
22
4
20B
23
20A
18
21
18B
19A
19B
2
17
16
15
9B
9A
13
15A
11
14E
14D
14C
14B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.04.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

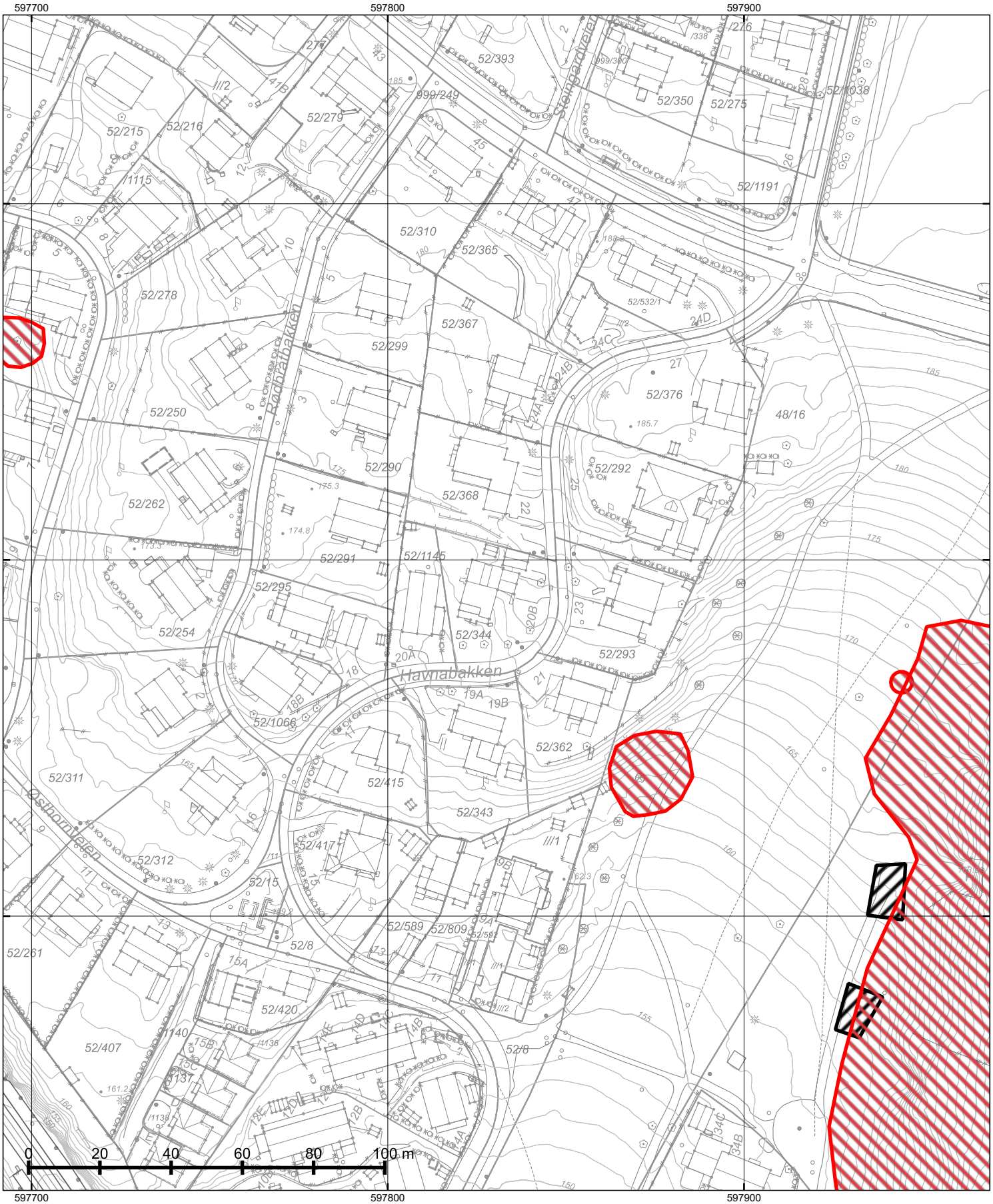
PlottID/Best.nr: 141596/ 86510301
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Adresse: HAVNABAKKEN 20B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/344

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: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

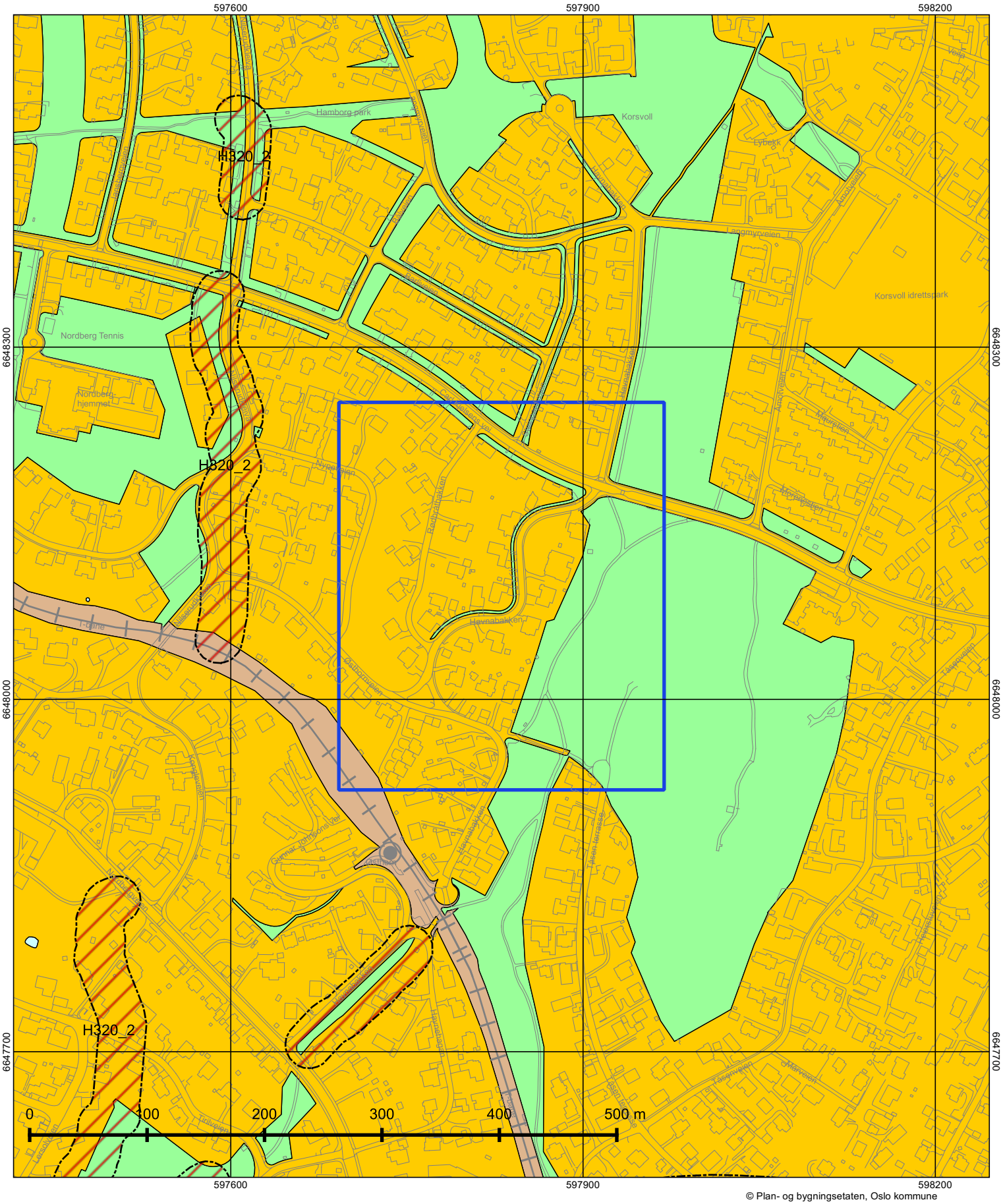
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141596/ 86510301
Adresse: HAVNABAKKEN 20B
Gnr/Bnr: 52/344

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005271
Kommentar:

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


597600
597900
598200
6648300
6648000
6647700
H320_2
H320_2
H320_2
Hamborg park
Korsvoll
Lybekk
Korsvoll idrettspark
Nordberg Tennis
Nordberg hjemmet
Nyveien
Havnabakken
Gamle Ormsundvei
Tåsenveien
Tåsen kirkested
Tåsenhaugen
Tåsenbakken
Tåsenbakken
Tåsenveien
Tåsenveien
Tåsenveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

BEST. OM VANN, KLOAKKLEDN. DOK NR 2894 DATO 9.3.1951

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0132 (Sandra Kjellsen)
Vår referanse: 3733483/26238350
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 56

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2894	105	9.3.1951	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	52	344	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/2894/105
Uthentet 2025-04-24 09:48

Dagbokført
- 9 MAR 1951

DAGB. NR. 2894/18
AKER

Kr. 9.50/00 -

E r k l æ r i n g

Stempelmrk. Kr. 5 —

Kassert den 9/3 51

Undertegnede Odd Glømmi som eier av gnr.52 brnr.344 og undertegnede Hans Hauge som eier av gnr.52 brnr.368 og undertegnde Hans Hauge som eier av gnr.52 brnr.367 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende alle tre eiendommer og som ikke kan avleses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke:

Undertegnede som eier av gnr.52 brnr.368 gir herved eieren av gr.52 brnr.367 rett til å føre kloakkledningen fra og vannledning til sin eiendom over gnr.52 brnr.368,s grunn. Eieren av gnr.52 brnr.367 gir jeg også tillatelse til å forta all nødvendig reparasjon og eftersyn av ledningene beliggende på min eiendom når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

Undertegnede som eier av gnr.52 brnr.344 gir herved eierne av gnr.52 brnr.367 og gnr.52 brnr.368 rett til å føre sine felles vann- og kloakkledninger over gnr.52 brnr. 344,s grunn. Eierne av gnr.52 brnr.367 og gnr.52 brnr.368 gir jeg også tillatelse til å foreta all nødvendig reparasjon og eftersyn av ledningene beliggende på min eiendom når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

Eierne forplikter sig til i fellesskap å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Odd Glømmi
Som eier av gnr. 52 brnr. 344.

Hans Hauge
Som eier av gnr. 52 brnr. 368.

Hans Hauge
Som eier av gnr. 52 brnr. 367.

BESTEMMELSER OM BEBYGGELSE DOK NR 46207 DATO 13.7.1989

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0132 (Sandra Kjellsen)
Vår referanse: 3733480/26238335
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 55

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
46207	105	13.7.1989	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	52	344	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

E R K L Æ R I N G

vedrørende

G.nr.: 52 B.nr.: 344

Undertegnede eier samtykker herved i at min naboeiendom

G.nr.: 52 B.nr.: 1145

bebygges inntil 1,5 m fra min grense, som byggemelding jnr. 89/718 viser, idet jeg forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivingens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. plan- og bygningsloven av 1985 § 70 nr. 2 og byggeforskrift 1987 kap. 30.32.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 7/1-1989

.....
Eier/festers underskrift

Havnebakken 20
.....
Adresse

DAGBOKFØRT

13. JULI 89 046207

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

DOKNR. 75308 - BEST. OM VANN, KLOAKK -LEDN.DAT 01.11.1989

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0132 (Sandra Kjellsen)
Vår referanse: 3733479/26238330
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 57

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
75308	105	1.11.1989	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	52	344	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/75308/105
Uthentet 2025-04-24 09:48

DAGBOKFØRT

01.NOV.89 075308

BYSKRIVEREN I OSLO

OVERENSKOMST

Eiendommen g.nr. 52 b.nr. 1145, adresse Havnabakken 20 A som er utskilt fra g.nr. 52 b.nr. 344, er belagt med stikkledninger for vann- og avløp til følgende eiendommer:

g.nr.	52	b.nr.	344,	Havnabakken	20 B
"	52	"	368,	"	22
"	52	"	367,	"	24

Undertegnede som eiere av overnevnte eiendommer gir herved eieren av g.nr. 52 b.nr. 1145 rett til nødvendig omlegging av ekssiterende stikkledninger for vann- og avløp samt tilknytning av egen bebyggelse på eiendommen.

Undertegnede som eier av g.nr. 52 b.nr. 1145 tiltrer for-øvrig de forpliktelser og rettigheter som fremgår av erklæring, tinglyst 9/3-1951.

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

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

Oslo, 7/1-1989

Kristian Vennaf

Eier av g.nr. 52
b.nr. 1145

Oslo, 7/1-89

Eier av g.nr. 52
b.nr. 367

Oslo, 7/1-1989

Eier av g.nr. 52
b.nr. 344

Oslo, 7/1-1989

Eier av g.nr. 52
b.nr. 368

For Boligfondet AUS

(KJELL SAGSTAD)

Avskriftens riktighet bekreftes

ERKLÆRING, AVTALE DOK NR 27736 DATO 26.4.1988

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0132 (Sandra Kjellsen)
Vår referanse: 3733481/26238340
Bestilling: C3 2025-04-24 (6) 53

Dato
24.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27736	105	26.4.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	52	344	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/27736/105
Uthentet 2025-04-24 09:46

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr.52 bnr.344 Havnabakken 20.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1988.04.25 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67. 1.a. på følgende vilkår:

   Havnabakken godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   DAGBOKFØRT
   26.APR.88 027736
   BYSKRIVEREN I OSLO

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens §14, annet ledd.

_____, den _____ 19_____

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

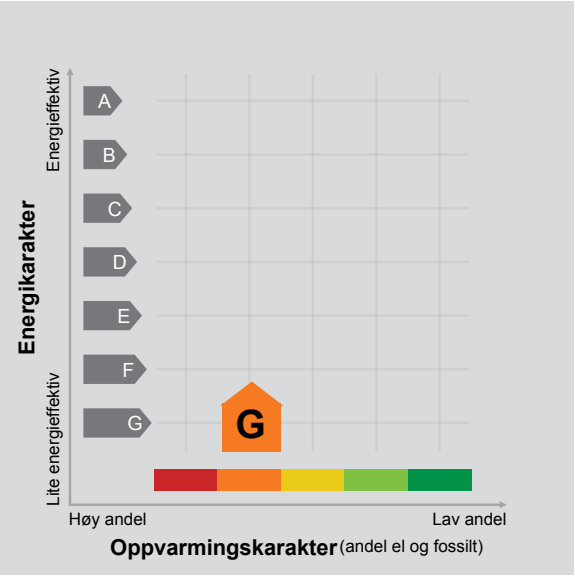
_____, den 26/4 1988

Avskriftens riktighet bekreftes

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Havnabakken 20B
Postnummer	0874
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	344
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80142595
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-117642
Dato	09.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	264
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Havnabakken 20B
Gnr. 52 Bnr. 344 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0132

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Melinda Vora
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 47 48 60 20
E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater