# VESLEFRIKKVEIEN 7

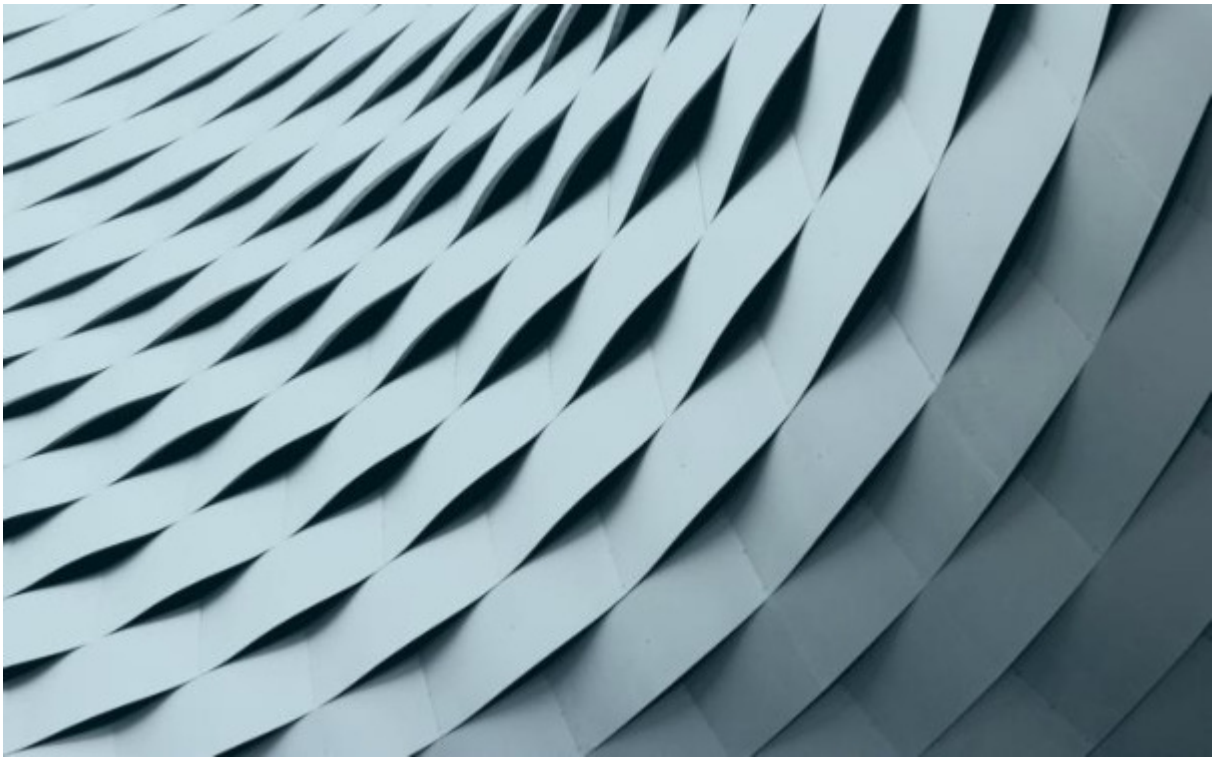
PRIVATMEGLEREN

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Enebolig
Veslefrikkveien 7, 0851 OSLO
OSLO kommune
gnr. 44, bnr. 280

**Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2025 **Rapportdato:** 05.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1586 **Referansenummer:** TD9031

**Autorisert foretak:** Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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.

# Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

**Rapportansvarlig**



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

# 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

Enebolig beliggende på Blindern, i attraktivt boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Huset er oppført med kjeller, hovedetasje og innredet loftsetasje. Adkomst til eiendommen fra Veslefrikkveien. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Oslo universitet, Rikshospitalet, Ullevål universitetssykehus, og diverse forskningssentre. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Søknad om oppføring av huset er mottatt i kommunen den 21.04.1989 og bygningens infrastruktur og grunnleggende konstruksjoner er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1985.
Hovedelementer med grunnmur, yttervegger, etasjeskiller og yttertak er solide konstruksjoner uten visuelt synlige symptomer på vesentlige feil eller mangler. Det er ikke observert symptomer på setninger, plan- eller retningsavvik ved husets grunnleggende konstruksjoner og innvendige overflater. Fuktproblematikk er ikke registrert i husets våtrom, eller i konstruksjoner under terreng. Funksjonsfeil er ikke registrert ved husets vann- og avløpsinstallasjoner. Vesentlige feil eller mangler med utstyr/innredning, våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke registrert. Tomtegrunnen er opparbeidet med singlet adkomst, plenarealer og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde. Tomtegrensen går til midt i vei. Eiendommen innenfor med Gnr.44 Bnr.160 har tinglyst adkomstrett over grunnen til denne eiendommen. To biloppstillingsplasser er etablert på grunnen. Carport er satt opp på den ene. Ladestasjon for el- bil er montert til yttervegg på den andre.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

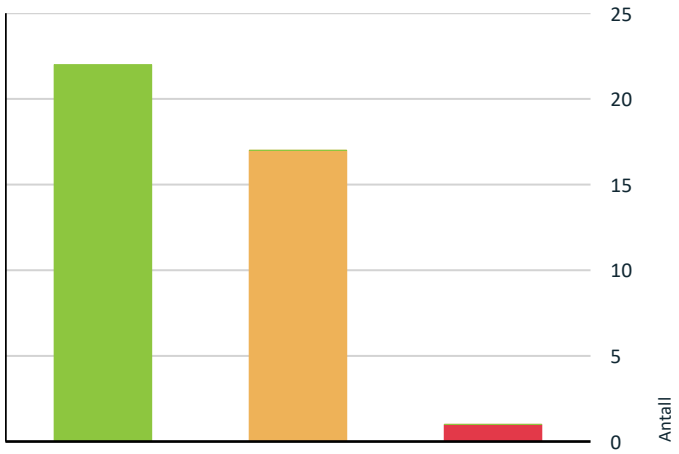
### Enebolig

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

Planløsningen i kjeller er i samsvar med arkitektens godkjente plantegning. Den originale plantegningen for 1. etasje inneholder entré, stue/spisestue/kjøkken, trapperom og to soverom. I ettertid er stuen utvidet med det største soverommet. Den originale plantegningen for loftetasjen inneholder stue med trapp og ett soverom. I ettertid er det oppført en skillevegg slik at etasjen i dag fremstår med to soverom i tillegg til gang med trapp.
Utførte endringer av planløsningene er ikke søknadspliktige da de kun dreier seg om fjerning av, og oppsetting av innvendige lettvegger/skillevegger. Interne bærevegger i huset er parallelle med ytterveggene. (langveggene).
Gulvbjelker (etasjeskiller) er opplagret på yttervegger/langvegger, på innvendige parallelle bærevegger, og på limtredragere. Vegg mellom stue og baderom i 1. etasje og arealet utenfor er en bærevegg i 10 cm bindingsverk. Over åpning i spisestue er det montert en limtredrager. Bærende elementer i 1. etasje er plassert over oppmurt bærevegg i kjeller. Etasjeskille på loft er opplagret på disse bærende elementene. i tillegg til at bjelkene har anlegg på ytterveggene.
Det opplyses av eier på befaring at oppsetting av carport mot husveggen ikke er omsøkt. Det opplyses videre at nærmeste nabo ikke har hatt noe imot at carporten ble oppført. Ved ønske om formell godkjenning må søknad rettes til plan og bygningsetaten på vanlig måte. Det er ellers viktig å være klar over at husets kjeller ikke er godkjent for varig opphold. Ved ønske om bruksendring av kjeller må søknad rettes til plan og bygningsetaten i Oslo kommune på vanlig måte.
Brukstillatelse for huset er datert den 27.12.1989.
Ferdigattest er ikke gitt. Det fremgår av brukstillatelsen at betingelser for innhenting av ferdigattest avhenger av at husnummer settes opp, planering av tomt utføres, gjenstående arbeider i kjeller gjennomføres pipeattest innhentes etc.  Arbeidene som var en forutsetning for at ferdigattest kunne gis er tydeligvis utført, men det er ikke søkt om ferdigattest. Saken er avsluttet/henlagt uten ferdigattest fra kommunens side den 11.11.2014. Søknad om ferdigattest for huset kan rettes til plan og bygningsetaten i Oslo Kommune på vanlig måte.

# Sammendrag av boligens tilstand

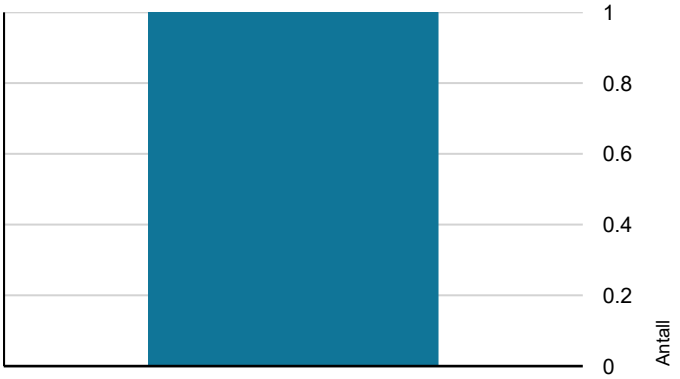
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Søknad om oppføring av huset er mottatt i kommunen den 21.04.1989 og byggeforskrifter til bygningsloven av 1985 ligger til grunn for prosjektering og konstruksjonsmessige forhold. Disse forskriftene utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad der forskriftskravene ikke overprøves av bestemmelser i Norsk Standard NS.3600, som har tilbakevirkende kraft, og som derved legger dagens forskriftskrav til grunn som referanse for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, oppgitt informasjon på befaring og de opplysninger som er tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Konstruksjoner er i stor grad skjulte og undertegnede kan ikke svare for eventuelle avvik eller mulige aldringsskader ved skjulte konstruksjoner etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier. Rammetillatelse er gitt den 14.09.1989. Brukstillatelse den 27.12.1989. Saken er avsluttet uten ferdigattest den 11.11.2014.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1989

**Kommentar**
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

**Standard**
Boligen holder normalt god standard

**Vedlikehold**
Huset fremstår med normalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer. Taket er tekket med betongtakstein.
Under takstein er det lagt undertak med bordtak eller sutaksplater, samt feste for takstein med sløyfer og lekter. (Dersom det er sutaksplater er det ikke takbelegg fordi sutaksplater er fuktbestandige, og fungerer både som vanntette undertak og avbinding av takverket). Formålet med undertaket er å fange opp vann, eller snø som kan trenge inn under taksteinen ved kraftig vind. Vann må kunne renne fritt nedover undertaket og ut i takrenne. Kvaliteten på undertaket avgjør ofte hvor lenge taket kan fungere tilfredsstillende.

NB: Vurderingen av husets taktekking er begrenset av at taket kun er observert fra bakkeplan. Til tross for at skader ikke er observert på befaring kan det likevel foreligge avvik, som en besiktigelse på taket vil kunne avdekke. Nærmere undersøkelse på taket bør utføres av en fagperson fra stillas eller lift under tilstrekkelig gode sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell aldersrelatert slitasje på undertak og tekking vil nødvendigvis forekomme etter 36 års bruk. Forringelse av undertakets fuktbestandighet vil ha inntruffet. Kvaliteten på taksteinens beskyttende overflate reduseres ved alder. Steinen absorberer derfor noe fukt. Fukt i takstein gir risiko for frostsprengning med sprekkdannelser som mulig konsekvens. Fukt i takstein påvirker også klimaet i sjiktet under med sløyfer og lekter av trevirke. (Sløyfer og lekter utgjør feste for takstein).

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Inntrykket er at det ikke foreligger umiddelbart behov for utskifting av taktekkingen. Det anbefales uansett og løfte opp takstein stedvis og slik sjekke tilstanden på undertaket og på trevirke med sløyfer og lekter. Når tiden kommer innebærer tiltak med utskifting fjerning av takstein og undertak med takbelegg, sløyfer og lekter. Sjekking av underliggende bordtak, som er festet til taksperrer, eller sutaksplater. Legging av ny takpapp, nye sløyfer og lekter, nye beslag, samt nye takstein og mønepanner. Dersom undertaket består av sutaksplater som må erstattes er utbedring av undertaket mer omfattende enn om det er et bordtak i konstruksjonen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål eller aluminium).
Generelt:
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke, og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Nedløpsrør fra taket er ledet ned i grunnen ved grunnmur. Dersom rørene er ledet ned i dreneringen er situasjonen å regne for et avvik. Takvannet bør ledes i god avstand vekk fra husets grunnmur slik at muren i minst mulig grad eksponeres for fuktbelastning.
Det er ellers registrert at det ikke er montert snøfangere på taket. Dette er også et avvik.
Snøfangere er vanligvis laget av varmforsinket stål for å unngå korrosjon, og er ofte lakkert. Alternativt kan de utføres i aluminium.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

NEDLØPSRØR:
Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra taknedløp.
Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, lede dette bort fra bygningen, og etablere en mest mulig selvdrenerende byggegrunn ved bruk av drenerende masser og grunnmurplater mot grunnmur. Vann fra takets nedløpsrør bør derfor alltid ledes vekk fra husets grunnmur og til sikkert sted.

SNØFANGERE:
Det er ikke montert snøfangere.
Hensikten med snøfangere er å unngå takras, som vanligvis oppstår ved at det dannes et glidesjikt med vann under snøen når klimaet ute er over 0 grader celsius, eventuelt når oppvarming foregår på grunn av solstråling, eller eventuelt ved varmetap fra bygningen. Det siste skal ikke inntreffe når isolerte takkonstruksjoner er utstyrt med ventilasjonsspalte over det isolerte og vindtette sjiktet. Etter all sannsynlighet finnes det en godt fungerende luftespalte i denne takkonstruksjonen.
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og dyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Husets yttervegger er oppført i 15 cm bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull.
Slik konstruksjon var vanlig i 1989, i samsvar med forskrift av 1987, og det fremgår også av søknad om oppføring av bygget at yttervegger skal oppføres i 15 cm. bindingsverk.

# Tilstandsrapport

Inntrykket er at tilstanden til den utvendige kledningen er normalt god. Kledningen er imidlertid matt, og det foreligger behov for ny overflatebehandling.

I tillegg til å gi kledningen ønsket farge er hensikten med overflatebehandling å beskytte mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller algevekster. Uten regelmessig overflatebehandling brytes treverket ned når det eksponeres for solstråling og nedbør. Regelmessig overflatebehandling med maling reduserer vannopptaket betraktelig og øker kledningens formstabilitet og levetid. Samtidig unngår man sprekkdannelser med inntrengning av vann som konsekvens..

Da dette huset ble oppført ble yttervegger i trehus satt opp med15 cm bindingsverk, isolert med 15 cm mineralull. Ifølge byggebeskrivelse fra byggesøknaden fra 1989 er utvendig vindsperre utført med 12 mm. asfaltimpregnerte trefiberplater. Dette produktet gir både avstivning og god vindtetting, og er fremdeles i bruk til dette formålet. Utvendig kledning er satt opp i tømmermannspanel, som er stående kledning med underligger og overligger. Kledningen er ifølge beskrivelse fra byggesøknaden lektet ut fra bakveggen (fra det vindtette sjiktet) med 19 mm. tykk lekt. Utlekting gir avstand/luftespalte mellom kledningens bakside og det vindtette sjiktet bak. Hensikten med spalten er å sørge for hurtigst mulig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyll. Ved kraftig regnvær (slagregn) blir kledningen fuktig, også på baksiden, og der kledningen ikke er lektet ut i en isolert yttervegg eksponeres den for sopp- og råteforekomster. Dess mer isolasjon som finnes i ytterveggen, dess større er behovet for at kledningen lektes ut. Det skyldes at opptørkingen ikke får drahjelp fra innvendig oppvarming når yttervegger er godt isolert. I dag sørges det for at god gjennomstrømning i spalten etableres. Sirkulasjon av luft i spalten er gunstig. Ved besiktigelse av kledningen på befaring i juni 2025 er det konstatert at spalten er tett mot grunnmuren. Ideelt sett bør det her helst være åpning for sirkulasjon av luft. Åpningen bør være sikret med musebånd. Utlufting i spalten skal foregå ved takgesims.
På innsiden er det ifølge beskrivelsen lagt 12 mm. tykk sponplatekledning. Fuktsperren mot bindingsverket bak sponplatene er antagelig en plastfolie.
Ytterveggene er omtrent 22 cm tykke med innvendig og utvendig kledning.

GENERELT:
Med bindingsverk menes en rammekonstruksjon av stolper (stendere), sviller, losholter (spikerslag) og skråbånd. Åpningene i bindingsverket kalles fakk. Bindingsverket trenger utfylling i fakk og kledning på begge sider for å danne en tett vegg.
Bindingsverksvegger isoleres med plater av mineralull (glassull eller steinull).

VINDSPERRE OG FUKTSPERRE:
Vindsperren som festes til veggen utenfor isolasjonen skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende.
Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal både hindre luftlekkasjer og kondens i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm. tykk plastfolie. Denne kan være 2,6 m bred for å dekke standard vegghøyde.

Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg. Utvendig overflatebehandling må utføres regelmessig.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon.
Taksperrer er opplagret på yttervegger (langvegger) og på en mønebjelke, som antagelig er en limtredrager. Moelven Bygg, som var ansvarlig for oppføring av huset var landets største produsent av limtre da huset ble oppført og er det fremdeles. Limtre anvendes til mønebjelke i takkonstruksjoner der man vil unngå synlig avstivning av taket i selve loftsrommet.
Da dette huset ble oppført ble yttertak isolert med minst 20 cm mineralull (Glava eller Rockwool).

GENERELT OM ISOLERTE TAKKONSTRUKSJONER:
Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon av mineralull mellom taksperrer Sperrene er utlagt med senteravstand på 60 cm. Konstruksjonen har et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is, som tetter nedløp og forårsaker isdannelser i og utenfor takrenner med den risiko dette innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool. Luftespalten skal være ca. 5 cm høy, og skal rekke fra takfot til møne. Det benyttes vanligvis 48 x 48 mm. justert virke til dette formålet. Luftinntaket befinner seg under takgesims der det er spaltekledning (Bordkledning med spalter for tilførsel av luft mellom bordene). Fluenetting er vanligvis festet til takutstikkets underside før bordene festes. Nettingen hindrer at vepsebol og annet oppstår i luftespalten.

NB: Ved nærmere sjekking av taktekkingen bør også takets bærekonstruksjon sjekkes for mulig fuktpåvirkning. Dersom taktroen (bordtak eller sutak) enkelte steder er preget av fukt kan fuktvandring fra undertaket ha medført fuktskader på takkonstruksjonen under. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om slike forhold uten å åpne konstruksjonen.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 1988/89.
Spalteventiler i vinduene.
I stue er tidligere lufteluke erstattet med et vindu i malt tre med tolags isolerglass i de senere år.
Det er fremdeles en original lufteluke i ytterveggen i soverom med adkomst fra entré.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vindusrammenes anslag mot karm, tettelister mellom karm og ramme, hengsler, åpne og lukkefunksjoner er sjekket på enkelte vinduer. Til tross for relativt god standard alder tatt i betraktning er det også registrert aldersrelatert slitasje i form av redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og noe redusert klaring mellom karm og ramme. Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved å sørge for regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan slitasjeutviklingen begrenses. Regelmessig overflatebehandling forsegler treverket slik at oppsprekking og svelling unngås. Utvendig maling bør foretas i tørre perioder når den svelling som har inntruffet enkelte steder har krympet.
Moderne vinduer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav til varmeisolasjon. Det foreligger ikke umiddelbart behov for utskifting. Enkelte glassruter kan være punktert. Ved punktering taper glasset energieffektivitet og må skiftes for å utligne varmetapet som da oppstår.

## TG 1 Dører

Glatt hvitmalt ytterdør til hovedinngang med 4 små glassruter i tolags isolerglass. Elektronisk lås. Dørens eksakte alder er ikke kjent, men den er vesentlig nyere enn huset. Døren holder god standard, har intakte tetningsdetaljer og normalt gode funksjoner.

## TG 2 Dører - 2

Terrassedør fra byggeåret i malt tre med tolags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren fremstår med aldersrelatert slitasje.
Det er registrert liten klaring mellom dørblad og karm.
Åpne/lukkemekanismen er slitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Døren trenger justering/utbedring.
Nye dører er vesentlig bedre isolert både med hensyn til lyd og varme, og utskifting vil gi bedre komfort og mindre varmetap.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i skiferbelagt betong er etablert utenfor stue.
Terrassen er usymmetrisk, og derfor noe tung å måle opp.
Inntrykket er at arealet er ca. 18 kvm.
Elektrisk styrt markise er montert på vegg over terrasse i 2022.
Manuell markise er montert over vinduer mot syd i kjøkken. (Mot biloppstillingsplass).

Eksakt hvordan konstruksjonen er sikret mot frostskade er ikke kjent for undertegnede. Trykkfast isolasjon er antagelig utlagt på et lag med pukk. Slike konstruksjoner støpes på trykkfast isolasjon for å sikre mot frostskader. Frost under betong-dekker som er støpt på terrenget kan skape telehiv og spenninger, som igjen kan skade konstruksjonene. Frostfri dybde i Oslo- området er vurdert til ca. 1,8 m. Betong-dekker i hus uten kjeller, i utvendige terrasser og i andre utvendige konstruksjoner støpes derfor normalt på trykkfast isolasjon av XPS eller lignende for å hindre at det blir minusgrader under dekket. Telesikring er nødvendig for å sikre at skader på grunn av frost ikke inntreffer.

VURDERING:
Risiko for at frostskader kan inntreffe i betongkonstruksjoner som ikke er støpt på isolasjon, eller der isolasjonsmengdene under betongen ikke er tilstrekkelige foreligger. Det er ikke registrert visuelle symptomer på at frostsprengning i konstruksjonen har funnet sted.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til husets hovedinngang er oppført med trinn og repos i skiferbelagt betong. Lagringsrom under repos. Trappen er satt opp i regi av dagens eiere og fremstår i god stand. Det er lagt hele skiferplater både i trinn og på repos.
Det samme gjelder for utvendig trapp i betong mellom stue og markterrasse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at trappeløpets utforming ikke er i samsvar med forskriftskrav etter dagens forskriftskrav og etter Norsk Standard NS.3600, Det er ikke montert rekkverk og det er ikke montert håndløpere mot yttervegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ifølge bestemmelser i NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens gjeldende forskriftskrav (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper. Trapper skal ha rekkverk med høyde på 90 cm der avstand til terreng, gulv eller platå er over 50 cm. På et repos skal rekkverkshøyden være 1 m. Rekkverk og håndløpere i trapper skal monteres med overkant 0,9 meter over inntrinnets forkant. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

GULVFLATER:
Kjeller:
Røde fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm med nedstøpt varmekabel i gang.
Heldekkende teppe i hobbyrom. Malt betong med varmekabel i vaskerom. Trestavs parkett i trimrom. Betonggulv i bod mot trapp. Malt betonggulv i bod mot trimrom.
1. etasje:
Fliser med underliggende varmekabel i entré og bad/wc.
Trestavs eikeparkett i stue/spisestue og kjøkken. Belegg i soverom.
Loftetasje:
Heldekkende tepper i begge soverom. Trestavs parkett i gang.

VEGGFLATER:
Kjeller:
Pusset og malt mur og malte plater i hobbyrom. Pusset og malt mur og liggende panel i gang. Alle vegger i vaskerom er i pusset/malt mur.
Stående malt panel i trimrom. Slemmet og malt leca-mur i bod under stue. Ubehandlet leca-mur i bod under entré og soverom.
1. etasje:
Plater med malt strietapet i soverom med adkomst fra entré.
Plater med malt glassfiberstrie i stue/spisestue og kjøkken.
Bad/wc: Lys grå fliser i kombinasjon med mosaikkfliser i dusj-sone.
Loftetasje:
Stående malt panel.

HIMLINGER:
Kjeller:
Ubehandlede gipsplater i begge boder.
Originale malte takplater og malt panel for øvrig.
1. etasje:
Panel med downlights i bad/wc. Malte plater for øvrig.
Gipsplater er lagt i himling i entré, stue/spisestue og gang med trapp i regi av dagens eiere.
Loftetasje:
Malt panel og umalt panel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Til tross for at overflatene i hovedsak fremstår i normalt god stand er det registrert mindre riss og enkelte mindre hakk i overflater med parkett. Det er registrert "bom" under fliser i gang i kjeller.
Med "bom" menes at det er luftlommer under flisene. Dette skyldes i de fleste tilfeller at det ikke er et jevnt og tilstrekkelig godt lag med lim under de flisene det gjelder. Der det ikke er nok lim oppstår en luftlomme, og ved å knakke på flisen gis det en hul lyd. "Bom" i fliser kan føre til at flisene løsner. Dersom det er riss eller sprekker i fugene rundt fliser med "bom" slik tilfelle er her, så er flisene i ferd med å løsne. Dersom det ikke er riss i fugene har flisene feste til tross for at det ikke er lim under hele flisen. Det er likevel en risiko for at fliser med bom uansett kan løsne.

Utbedring av overflater i gang i kjeller går ut på å fjerne eksisterende fliser. Det bør så sørges for at alle mulige ujevnheter i betonggulvet avrettes før nye fliser festes til underlaget.
De fleste innvendige overflater i huset holder normalt god standard, og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene. Underlaget for husets innvendige overflater er i hovedsak plane, og eventuelle framtidige arbeider med legging av nye gulvflater og oppussing av vegg- og himlingsflater fremstår som oversiktlige og kurante tiltak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende informasjon fremgår av byggebeskrivelse, som ble innlevert i april 1989 i forbindelse med søknad om oppføring av huset.

ETASJESKILLER:
Etasjeskille over kjeller skal være utlagt med bjelker i dimensjon 34 mm. x 198 mm, isolert med 20 cm mineralull. Undergulv i 22 mm. gulvsponplater, limt og spikret.
Etasjeskille mellom 1. etasje og loftetasje skal ifølge beskrivelsen være utlagt med bjelker i dimensjon 36 mm. x 173 mm, isolert med 175 mm. mineralull.

GULV PÅ GRUNN:
Ifølge beskrivelsen som er innlevert i forbindelse med søknad om oppføring av huset skal kjellergulvet være 7 cm tykk betong, støpt på 5 cm trykkfast isolasjon av isopor eller lignende. Isolasjonen skal være utlagt på 20 cm kult med plastfolie (fuktsperre) på oversiden.
Et betonggolv som bare skal ta opp laster fra ikke-bærende vegger og vanlig innredning i boliger, bør være minimum 50 mm. tykt. Gulv med større belasting må dimensjoneres spesielt.
Innvendig bærevegg i kjeller er etter all sannsynlighet fundamentert med en underliggende armert og isolert betongsåle.
Så er antagelig kjellergulvet støpt mot bæreveggen etter at den er oppmurt.

## TG 2 Radon

Radonmåling er relevant i bygninger til og med for andre etasje over utvendig terreng.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Oppmurt elementpipe. Det fremgår av byggebeskrivelse fra 1989 at skorsteinen er en leca-pipe.
Utvendig har pipen elementer av leca (lettklinker-betong). Røykrøret er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrøret er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrøret. Det er viktig at elementene lufttettes med puss på utside for å unngå all risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak slik tilfelle er her. Støpt dekke med understøttelse til grunnen utgjør fundament for pipen. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.

God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.
ILDSTED:
Peis-ovn i stue, montert på rund sort ildfast plate.

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Avviket går ut på at det ikke er ildfast plate under feieluken i trimrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å oppnå samsvar med forskrift (TEK 17) må Ildfast plate i f. eks messing, stål eller herdet glass festes på parkettgulvet under feieluken. Platen skal dekke pipens bredde og rekke 30 cm ut fra pipen.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

GULVPÅ GRUNN:
Betonggulv på grunn, støpt på 5 cm trykkfast isolasjon av isopor.
Betong, malt betong, heldekkende teppe og parkett.
VEGGER UNDER TERRENG:
Grunnmur er oppmurt i 25 cm leca-blokker. Grunnmurplater er lagt på utside før igjenfylling med drenerende masser. På innsiden er muren hovedsakelig åpen.

Ved besiktigelse og ved bruk av fuktindikator mot overflater på gulv- og vegg er det kun registrert marginal utslag av fukt i konstruksjonene. Hulltaking er ikke aktuelt da muren i all hovedsak er åpen og tilgjengelig.
-

Hulltaking er ikke foretatt da grunnmuren i hovedsak er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av fuktindikator.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapper med vanger, trinn, repos og rekkverk i malt tre. I beskrivelse fra byggesøknad står det at treslaget er furu.
Trappene er utformet med to rette løp og mellomliggende repos både for trappeløpet mellom kjeller og første etasje og mellom første etasje og loftetasje.
Trapperommets bredde er 1,7 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er rekkverk eller håndløpere på begge sider i trappeløpene I tillegg oppfyller ikke trappeløpene krav til fri bredde i rømningsvei da selve trapperommenes bredde kun er 1,7 m. Trapper som er en del av rømningsvei internt i en bolig må oppfylle kravene til fri bredde i rømningsveien. Hovedregelen er at bredden ikke skal være mindre enn 86 cm. (minstekravet). Håndløpere kan stikke inntil 10 cm inn i rømningsveiens bredde uten å bli regnet med. Åpninger i rekkverk og mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm. Trappene har ikke tette trinn, men er utstyrt med stusstrinn for å begrense størrelsen på åpningene. Åpningene er noe over 10 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gjeldende krav til rekkverk og håndløpere kan oppfylles i henhold til forskrift med relativt enkle grep. Det samme gjelder åpninger i opptrinn. Bredden på trappene kan ikke endres uten at også bredden på trapperommet utvides.
Det er byggeårets krav som skal være oppfylt, og det foreligger ikke krav om samsvar med dagens forskriftskrav.
Kjelleren er ikke bruksendret til boligformål. Ved ønske om bruksendring bør det søkes om dispensasjon fra forskriftskrav før eventuelle tiltak med utvidelse av trapperommet utføres.

## TG 2 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.
Dør mellom entré og stue er montert i regi av dagens eiere.
Døren er ubehandlet og i god stand.
Øvrige innvendige dører er malte, og er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert at det er liten eller ingen klaring mellom dørblad og karm, eller dørblad og terskel. Begge dører i loftetasjen mangler klaring mellom dørblad og terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ved ønske om dører der dørbladet omslutter trerammen med presist er løsningen å montere nye dører. Alder tatt i betraktning er dørene normalt gode.

## TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

KJELLER:
Skyvedørsgarderobe med en speilfront og 2 glatte lyse fronter i hobbyrom. Skyvedørsgarderobe i trimrom. Skyvedørsgarderobe med to glatte hvite fronter i trimrom.

1. ETASJE:
Plassbygget innredning er montert mot endevegg i stue og dekker hele veggens bredde. Innredningen består av benkeskap med glatte grå fronter med benkeplate i lyst tre med dybde på ca. 65 cm, Hyller i kryssfiner med dybde på 25 cm er satt opp mot vegg på benkeplate, og avsluttet mot himling.

LOFTETASJE:
Soverom over spisestue/kjøkken:
Garderobeskap med profilerte fronter er montert mot knevegg.
Plassbygget garderobeskap i soverom over entré/soverom/bad og stue.

### TG 1 Andre innvendige forhold - 2

INNVENDIGE BÆRENDE ELEMENTER:
Innvendige bærevegg i kjeller er oppmurt med lecablokker. Etasjeskille mot 1. etasje er opplagret på grunnmur og på bæreveggen.
Etasjeskiller over kjeller er opplagret på yttervegger og på den oppmurte bæreveggen.
Bærende element i 1. etasje er veggen i 10 cm bindingsverk, som stuen er avgrenset av. En limtrebjelke (drager) er bærende element over åpningen i spisestuen. Etasjeskille mellom 1. etasje og loftetasje er opplagret på yttervegger og på den nevnte bæreveggen og den nevnte limtredrageren.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

INNVENDIGE OVERFLATER:
VEGGFLATER:
Tre av rommets veggflater er i pusset og malt leca-mur. Vegg mot gangen med dør til rommet er en trevegg med overflater i malte plater.
HIMLING:
Malt panel.
GULVFLATE:
Malt betong med nedstøpt varmekabel.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT:
Sluket, som er montert under skapinnredning er besiktiget på befaringsdagen. Materiale og tilstand var vanskelig å konstatere da sluket ikke har vært renset på lengre tid. Membranløsning er ukjent. Underliggende membran kan være utlagt under støpe-masse i betong med varmekabel. Veggflatene er pusset og malt, og inntrykket er at det ikke er lagt smøremembran under malingsflaten. Smøremembraner (påstrykningsmembraner) ble først for alvor tatt i bruk utover på 1990-tallet.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING:
Benk med grå benkeplate i laminat eller lignende på stolper i sort metall i hvert hjørne. Kum i rustfritt stål er nedfelt i benkeplate. To greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

VENTILASJON:
Mekanisk ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling. Lufteluke er montert i grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Årsaken til at vaskerommet er karakterisert med TG 3 er fordi det er utformet i henhold til forskrifter som var aktive før forskrifter av 1997 ble innført. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t byggeforskrifter som var aktive før 1997 karakteriseres med TG 3.
Aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og røropplegg er sannsynlig.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtrommet er i bruk som vaskerom. På befaringen er det ikke registrert indikasjoner på fukt i veggflater. Rommet benyttes til bruk av vaskemaskin, og innvendige overflater er derfor i mindre grad eksponert for fuktbelastning. Varmekabler i gulv og normalt god ventilasjon gir normalt godt klima i rommet. Både vannrør og avløpsrør i rommet er montert åpent mot veggflater og derved godt tilgjengelig for besiktigelse og eventuell utskifting.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke aktuelt da alle vegger med vanninstallasjoner er i mur, og da alt av røropplegg er montert synlig mot veggflatene, og derved godt tilgjengelig for besiktigelse og eventuell utbedring. Ingen lekkasjer eller andre negative forhold er registrert.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### Generell

# Tilstandsrapport

Ifølge oppgitt informasjon er våtrommet, som i utgangspunktet er fra 1989, rehabilitert i 2008. Byggeforskrifter av 2010 (TEK 10) skal da være fulgt så langt det er mulig. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner blir gode og pålitelige. Det foreligger ikke dokumentasjon for det utførte tiltaket.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Lys grå fliser på veggflater i kombinasjon med mosaikkfliser i dusj-sone. (På begge sider av hjørne). Panel med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj- sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Det er konstatert at det er fall mot sluk i hele rommet. Høydeforskjellen mellom overkanten av gulvmembranen ved dørterskel og toppen av risten på sluket skal være minst 25 mm. for å sikre at vann ikke kan trenge ned i gulvet ved terskelen.
Det er konstatert at nivåforskjellen mellom topp slukrist og flislagt gulv ved dørterskel er ca. 30 mm. Terskelhøyden er ca. 2 cm.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj-hjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Innredning med overflater på skapstamme og fronter i hvit høyglans, og heldekkende hvit servant.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert, og full utskifting vil etter hvert bli nødvendig. Sannsynlig restlevetid er ca. 8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det foreligger ikke krav om å etablere samsvar med dagens forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2008 er ca. 8 år.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon er installert for våtrommet.
Avtrekksventil er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med spalte i dørkarm, som gir tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ved besiktigelse av fordeler for rør i rør systemet er konstatert at det ikke foreligger lekkasjer i rørsystemet. Det er ellers konstatert at det ikke foreligger indikasjoner på fukt bak flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2005 med profilerte lyse skap- og skuffefronter. Benkeplate i granitt på benkeskap med koketopp. Benkeskap mot trapperom med kum og beslag i rustfritt stål. Benkeskap for øvrig med benkeplater i massiv eik.
Keramisk koketopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys.
Innredningen bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene og fremstår i god stand.
Hvitevarer er dels av eldre årgang.

## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.
Det opplyses på befaring at ny ventilator er montert i 2022.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system er installert internt i bad/wc i første etasje i forbindelse med rehabilitering av våtrommet i 2008. Fordelingspunkt for røropplegget er montert på vegg i underliggende vaskerom. Fordeleren er beskyttet av et deksel. Dekselet er tatt ned av undertegnede på befaringsdagen for nærmere besiktigelse. Rørsystemet er installert av Ingeniør Knut Larsen rørleggerbedrift. Rør i rør systemet er som vanlig montert utskiftbart. Stoppekraner for varmt og kaldt vann til våtrommet er installert forskriftsmessig bak dekselet. Kravet til lekkasjesikring er oppfylt ved at samlestokken (fordeleren) er montert i rom med sluk. På befaringsdagen er det konstatert at det ikke foreligger lekkasjer i vanntilførselen til alt av utstyr i bad/wc i første etasje.

GENERELT:
Fra og med innføring av ny bygningslov i 1997 med nye bygg-tekniske forskrifter har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap eller fordelingspunkt, samt veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap/fordelingspunkt. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

### TG 2 Vannledninger - 2

Vanntilførsel til utstyr i vaskerom i kjeller og fram til rør i rør systemet i bad/wc i 1. etasje er installert med vannrør i kobber. Rørene er montert åpent og godt synlig mot veggflater i vaskerommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at mer enn halvparten av vannrørenes sannsynlige levetid er passert.
Kobber montert i tørt og stabilt miljø har generelt sett god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere, og brukes også en god del der vannrør installeres åpent i tekniske rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Husets vannrør fungerer normalt godt, men har begrenset sannsynlig restlevetid.

### TG 1 Avløpsrør

INTERNE AVLØPINSTALLASJONER I VÅTROM OG KJØKKEN:
Husets avløpsinstallasjoner er installert med plastprodukter, både når det gjelder avløpsstammer (soilrør) til kjøkken og begge våtrom, samt til interne avløpsrør tilknyttet utstyret i begge våtrom. Sluk i bad/wc i første etasje er også i plast. ved besiktigelse av sluk i vaskerom i kjeller ble det observert at sluket ikke var renset på lang tid, og materialet var derfor ikke mulig å konstatere.

PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med god kvalitet omtrent ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemringen for foliemembran er festet.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt.
Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme, og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon er installert for kjøkken og begge våtrom. Ventilator i kjøkken har avtrekk direkte gjennom yttervegg. Begge våtrom er utstyrt med avtrekkskanaler som er ført til et aggregat som er montert bak knevegg i loftsetasjen. Fra motoren/aggregatet er det montert avtrekkskanal til en vertikalt montert luftehatt på yttertaket.

Tilførsel av luft til boligen er ivaretatt med spalteventiler i vinduer, og I tillegg er det montert luker i yttervegger. Utlufting kan også foregå med lufting via åpne vinduer/ytterdører. Det er spalter i dører mellom begge våtrom og arealer utenfor.

Husets ventilasjon er i samsvar med byggeskikk i 1989 da huset ble oppført. Det er foretatt vedlikehold i regi av dagens eiere ved at ny ventilator er montert i kjøkken, og at nytt Flexit aggregat er installert bak knevegg på loft. Aggregatet styrer avtrekks-funksjoner i vaskerom i kjeller og i bad/wc i første etasje.

Oppgradering av husets ventilasjon er utført av foretaket Bærum Blikk og Ventilasjon AS i 2021.
Eksisterende avtrekksvifte er demontert. Nye isolerte kanaler er trukket fra bad og vaskerom og opp til rommet bak knevegg på loft. Levering og montering av ny avtrekks vifte, lofts vifte (ULV 100) fra Flexit AS inkludert tretrinnsbryter. Nye isolerte kanaler er montert bak knevegg loft og opp i vertikal takhatt på taket.

## TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Varmekabler er installert i gang med trapp i kjeller, vaskerom i kjeller, i entré og i bad/wc i 1. etasje.
Panelovner er montert i øvrige rom. Disse har variabel alder.
Peis-ovn er montert i stue.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

## TG 2 Varmtvannstank

Bereder er montert i vaskerom. Antatt volum er ca. 300 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder:
Inntrykket er at varmtvannstanken er fra byggeåret.
Statistisk sannsynlig levetid for en varmtvannsbereder er ca. 20 år.
Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen, og dette kan være skiftet på tidligere tidspunkt.
Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk slik tilfelle er her. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet, samt innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Berederens alder er høyere enn statistisk beregnet levetid.
Utskifting/montering av ny bereder anbefales.

## TG 2 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.*

Strømtavle i 1. etasje:
Inntakssikringer med overbelastningsvern, 63 ampere.
Hovedsikringer på 50 ampere.
Seksten fordelingskurser med automatelementer (automatsikringer uten jordfeilsikring). Det er installert én jordfeilbryter.

Strømtavle i kjeller:
Hovedsikringer på 32 ampere.
Åtte fordelingskurser med automatsikringer. Det er installert én jordfeilbryter.

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.
   **1989 Husets elektriske anlegg ble installert i 1989 i forbindelse med oppføring av huset. Moelven Bygg var søker (anmelder) for byggeprosjektet og elektriske installasjoner skal da være utført i deres regi.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Det er ikke opplyst om annet enn at autoriserte foretak har**

# Tilstandsrapport

**utført installasjonsarbeider. Det foreligger ingen informasjon om utførte tiltak gjennom årene før høsten 2020 da dagens eiere overtok huset.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Elektriske installasjonsarbeider er foretatt i forbindelse med rehabilitering av bad/wc i 1. etasje, som ifølge oppgitte opplysninger skal ha foregått i 2008.**
   **Det foreligger ingen dokumentasjon for hvordan tiltaket er utført, og omfanget av nye elektriske installasjoner. Det er imidlertid konstatert at jordfeilbryter er installert i sikringstavle. Kravet om jordfeilsikring ble innført tidlig på 1990- tallet.**
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 Det er ikke informert om slike rapporter.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Det er ikke informert om slike forhold.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ukjent**

**Generell kommentar**

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

### TG 1 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.*

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.
Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Det er samsvar med forskrift**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Ukjent Det er ikke synlige skader. Apparatets alder er ikke kjent.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei Det er samsvar med forskrift.**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Synlige skader er ikke observert.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er leire.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Ifølge beskrivelse fra 1989 er drensrør lagt med fall til selvdrenerende kultgrøft. Dreneringen er 36 år gammel. og både drenerende masser i drensgrøft og drensrør i bunnen av grøften er sannsynligvis i stor grad gjenslammet. Det fremgår av beskrivelsen fra 1989 at gulv på grunn er støpt på 5 cm isolasjon av isopor eller lignende. Videre opplyses det at fundamenter under grunnmur, er en støpt, armert og isolert betongsåle. Det samme gjelder etter all sannsynlighet for innvendig bærevegg, som er oppmurt i 20 cm leca-blokker.
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topplist i overkant. Drensgrøft gjenfylles med drenerende masser. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft eller gjerne til en drenskum.
I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Isolasjonen hindrer kapillært oppsug av fukt i de tilfeller grunnmurer er utsatt for vanntrykk fra nedbør og annet overvann. Grunnmuren er åpen og fullt tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleutstyr bortsett fra i trimrommet der veggflatene er foret inn i rommet. I begge boder er også betonggulvet tilgjengelig for besiktigelse og bruk av måleinstrumenter. Ved besiktigelse og ved bruk av fuktindikator i alle rom bortsett fra i trimrom der veggflatene er dekket med panel er det konstatert at muren er tørr. Det samme gjelder betonggulv på grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at dreneringen har passert mer enn halvparten av sannsynlig levetid. Til tross for at terrenget er godt tilrettelagt for å holde overvannet unna husets grunnmur er det også registrert at terrenget stedvis er noe fallende mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er et grunnleggende hensyn og krav at fukt fra overvann ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner under terreng innebærer dette at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjoner under terreng skal være i stand til å motstå fuktpåkjenningen fra overvann som finner veien ned i grunnen. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløpsrør. Infiltrasjon av overvann i terrenget nær bygningen bør unngås slik at vannpåkjenningen på grunnmuren begrenses. I praksis innebærer dette at overvann må ledes vekk fra huset. Tilbake-fyllingsmassene rundt huset har stabilisert seg gjennom årene slik at terrenget rundt huset mangler et markant fall ut fra grunnmuren. Dette er godt synlig på sydsiden der hellelagt gangsti skråner mot grunnmuren. Et minimums-fall bør gjenopprettes med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Vann fra nedløpsrør må ledes vekk og infiltreres i grunnen godt unna huset.
Det er ikke registrert fuktproblematikk i husets kjeller på befaringsdagen. Ifølge byggebeskrivelse fra 1989 er både fundamenter og gulv på grunn støpt på trykkfast isolasjon. Slik isolasjon er kapillærbrytende, og forhindrer fukt fra å trekke opp i konstruksjoner under terreng. I dag oppføres konstruksjoner under terreng på vesentlig større mengder trykkfast isolasjon, enn 5 cm slik det beskrives at isolasjonstykkelsen er under konstruksjonene i dette huset. Ved høyere alder på dreneringen og ved vedvarende påvirkning av fukt på grunn av vann fra nedløpsrør og manglende justering av terrengoverflaten foreligger det risiko for at fukt kan trenge inn i konstruksjoner under terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppmurt i 25 cm. lecablokker. Ifølge byggebeskrivelse fra 1989 er muren behandlet utvendig etter lecas veiledning.
Det vanlige var at muren ble slemmet utvendig før grunnmurplater ble festet til muren.
På innsiden er muren dels pusset og malt og dels slemmet. I bod under entré og soverom er muren ubehandlet. Muren er åpen og tilgjengelig for besiktigelse i alle rom bortsett fra i trimrommet der muren er kledd med tre-panel. Det er konstatert at muren er tørr.

## TG 2 Terrengforhold

Huset er oppført på flat til svakt fallende tomtegrunn. Beliggenheten i terrenget er derfor gunstig med hensyn til å holde overvann i grunnen unna husets konstruksjoner under terreng. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes hovedsakelig overvann. Regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp. Fuktsikring av bygningsdeler mot grunnen (fundamenter, grunnmurer og gulv på grunn) utføres for å hindre at vann og fuktighet i terrenget finner veien inn i konstruksjonene. Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen dreier seg om å begrense tilførsel av overvann, lede overvann vekk fra bygningen, og å etablere en selvdrenerende byggegrunn rundt huset ved bruk av drenerende masser og naturlig utløp for vannet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Avviket går ut på at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra grunnmuren slik at overvann kan bidra til opp-fukting av muren. Blant annet er det registrert at hellelagt gangsti langs gavlvegg mot syd er fallende mot grunnmuren. Videre er det registrert at vann fra nedløpsrør er ledet direkte ned i terrenget rundt grunnmuren slik at muren eksponeres for direkte vannpåkjenning fra takvannet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markant fall ut fra husets yttervegger.
Det anbefales å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør kan ha like stor betydning som en godt fungerende drenering.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er mest sannsynlig fra 1989 da huset ble oppført.

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

Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.
Ved alder kan effekten på vannledninger påvirkes ved trykkfall. Svekket effekt på avløpsledninger kjennetegnes ved tidvis tette avløp.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det foreligger ikke behov for utbedringstiltak i dag da vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt. Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak øker ved alder.

# 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

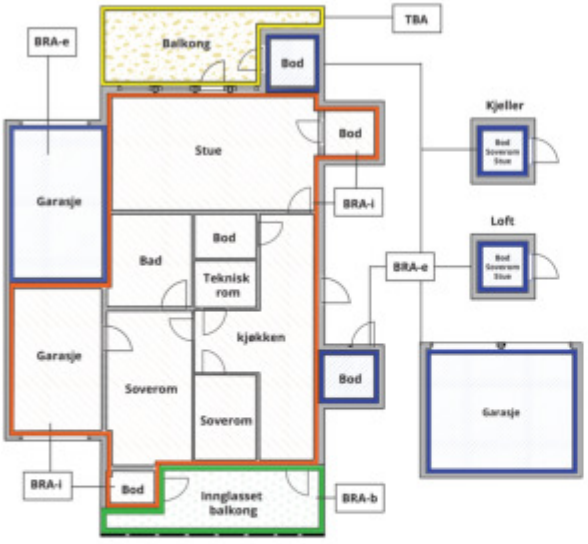
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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) |
| Kjeller | 65 | | | 65 | | | 65 |
| 1. etasje | 69 | | | 69 | 18 | | 69 |
| Loft | 24 | | | 24 | | 17 | 41 |
| **SUM** | **158** | | | | **18** | **17** | **175** |
| **SUM BRA** | **158** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Gang med trapp, Hobbyrom, Trimrom, Vaskerom, Bod 1, Bod 2 | | |
| 1. etasje | Entré, Stue/spisestue/kjøkken, Trapperom, Soverom, Bad/wc | | |
| Loft | Soverom 1, Soverom 2, Gang med trapp | | |

**Kommentar**

Arealet er oppmålt på stedet
Innvendig takhøyde:
Kjeller: Høyder fra ca. 2,25 m til ca. 2,35 m.
1. etasje: Høyder fra 2,35 m til 2,38 m.
Loft: Høyde under møne, 2,48 m. Høyde på knevegg, ca. 90 cm.
Gulvareal i loftsetasje, 41 kvm.
Markterrasse er usymmetrisk og vanskelig å måle opp.
Arealet er anslått til ca. 18 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsningen i kjeller er i samsvar med arkitektens godkjente plantegning. Den originale plantegningen for 1. etasje inneholder entré, stue/spisestue/kjøkken, trapperom og to soverom. I ettertid er stuen utvidet med det største soverommet. Den originale plantegningen for loftetasjen inneholder stue med trapp og ett soverom. I ettertid er det oppført en skillevegg slik at etasjen i dag fremstår med to soverom i tillegg til gang med trapp.
Utførte endringer av planløsningene er ikke søknadspliktige da de kun dreier seg om fjerning av, og oppsetting av innvendige lettvegger/skillevegger. Interne bærevegger i huset er parallelle med ytterveggene. (langveggene). Gulvbjelker (etasjeskiller) er opplagret på yttervegger/langvegger, på innvendige parallelle bærevegger, og på limtredragere. Vegg mellom stue og baderom i 1. etasje og arealet utenfor er en bærevegg i 10 cm bindingsverk. Over åpning i spisestue er det montert en limtredrager. Bærende elementer i 1. etasje er plassert over oppmurt bærevegg i kjeller. Etasjeskille på loft er opplagret på disse bærende elementene. i tillegg til at bjelkene har anlegg på ytterveggene.
Det opplyses av eier på befaring at oppsetting av carport mot husveggen ikke er omsøkt. Det opplyses videre at nærmeste nabo ikke har hatt noe imot at carporten ble oppført. Ved ønske om formell godkjenning må søknad rettes til plan og bygningsetaten på vanlig måte. Det er ellers viktig å være klar over at husets kjeller ikke er godkjent for varig opphold. Ved ønske om bruksendring av kjeller må søknad rettes til plan og bygningsetaten i Oslo kommune på vanlig måte.
Brukstillatelse for huset er datert den 27.12.1989. Ferdigattest er ikke gitt. Det fremgår av brukstillatelsen at betingelser for innhenting av ferdigattest avhenger av at husnummer settes opp, planering av tomt utføres, gjenstående arbeider i kjeller gjennomføres pipeattest innhentes etc. Arbeidene som var en forutsetning for at ferdigattest kunne gis er tydeligvis utført, men det er ikke søkt om ferdigattest. Saken er avsluttet/henlagt uten ferdigattest fra kommunens side den 11.11.2014. Søknad om ferdigattest for huset kan rettes til plan og bygningsetaten i Oslo Kommune på vanlig måte.

**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 montert ny motor for mekanisk avtrekk i vaskerom og bad/wc. Ny ventilator er også montert i kjøkken.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Kjelleren er ikke bruksendret til boligformål, og er derfor ikke omfattet av de krav som gjelder for rom til varig opphold.

## 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** | 134 | 24 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Arealet er oppmålt på stedet |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2025 | Hans Petter Tangen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 44 | 280 | | 0 | 523 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Veslefrikkveien 7

**Hjemmelshaver**

Krogstad Martin Grøner, Hauge Sara Victoria Grønneberg

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig beliggende på Blindern, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. To biloppstillingsplasser er etablert på tomtegrunnen. Grunnen er opparbeidet med singlet adkomst, plenarealer og beplantning, avgrenset med hekk og gjerde. Eiendommen innenfor har tinglyst adkomst over grunnen til Veslefrikkveien 7

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen direkte fra Veslefrikkveien.

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Offentlig

**Regulering**

Området er regulert til boligformål

**Om tomten**

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 15 010 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring mottatt pr e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | | Byggebeskrivelse, som ble innlevert i april 1989 i forbindelse med søknad om oppføring av huset er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.07.2025 | |
| 2 | 05.07.2025 | |
| 3 | 05.07.2025 | |
| 4 | 06.08.2025 | |

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/

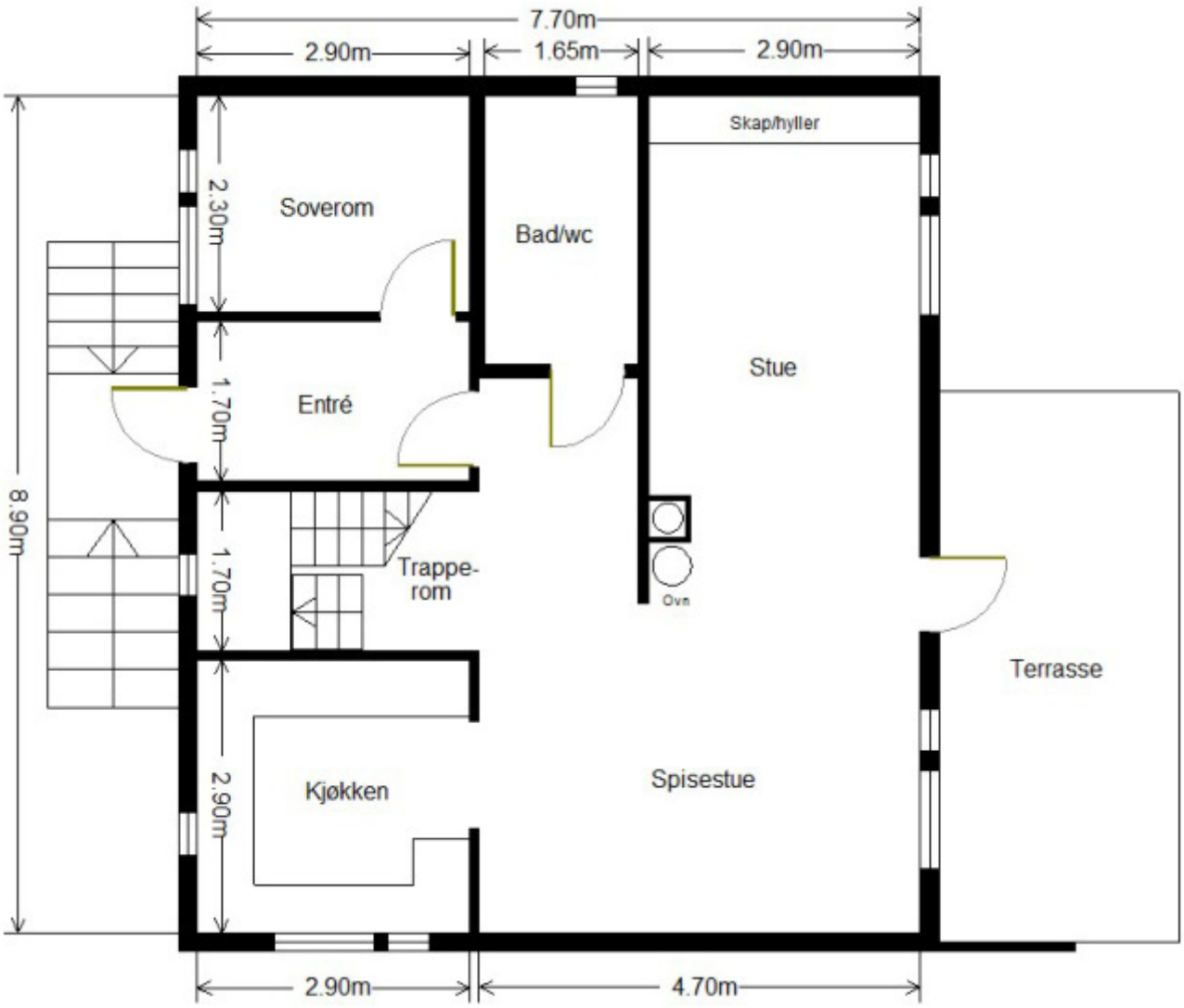
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TD9031

## 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

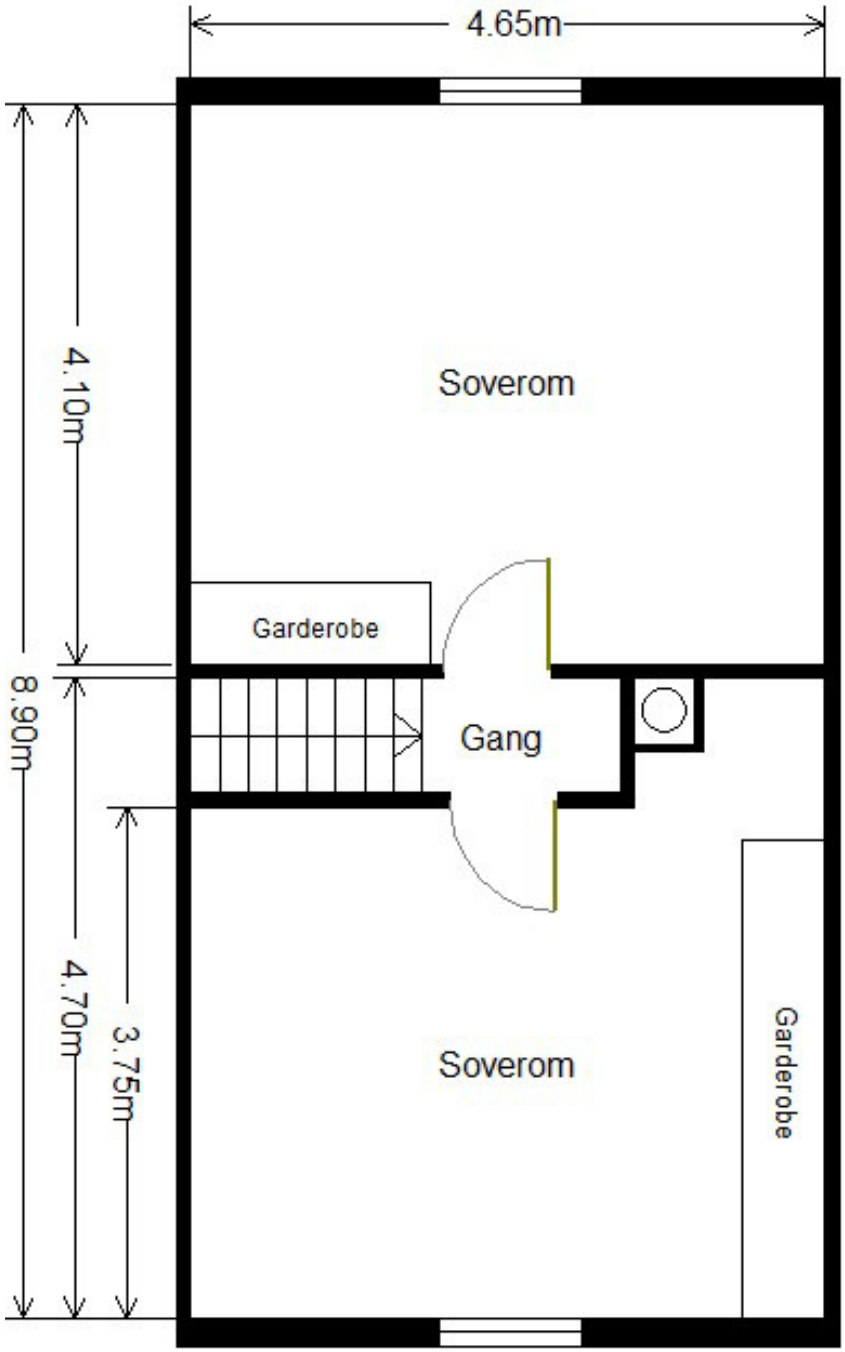
# PLANTEGNINGER

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



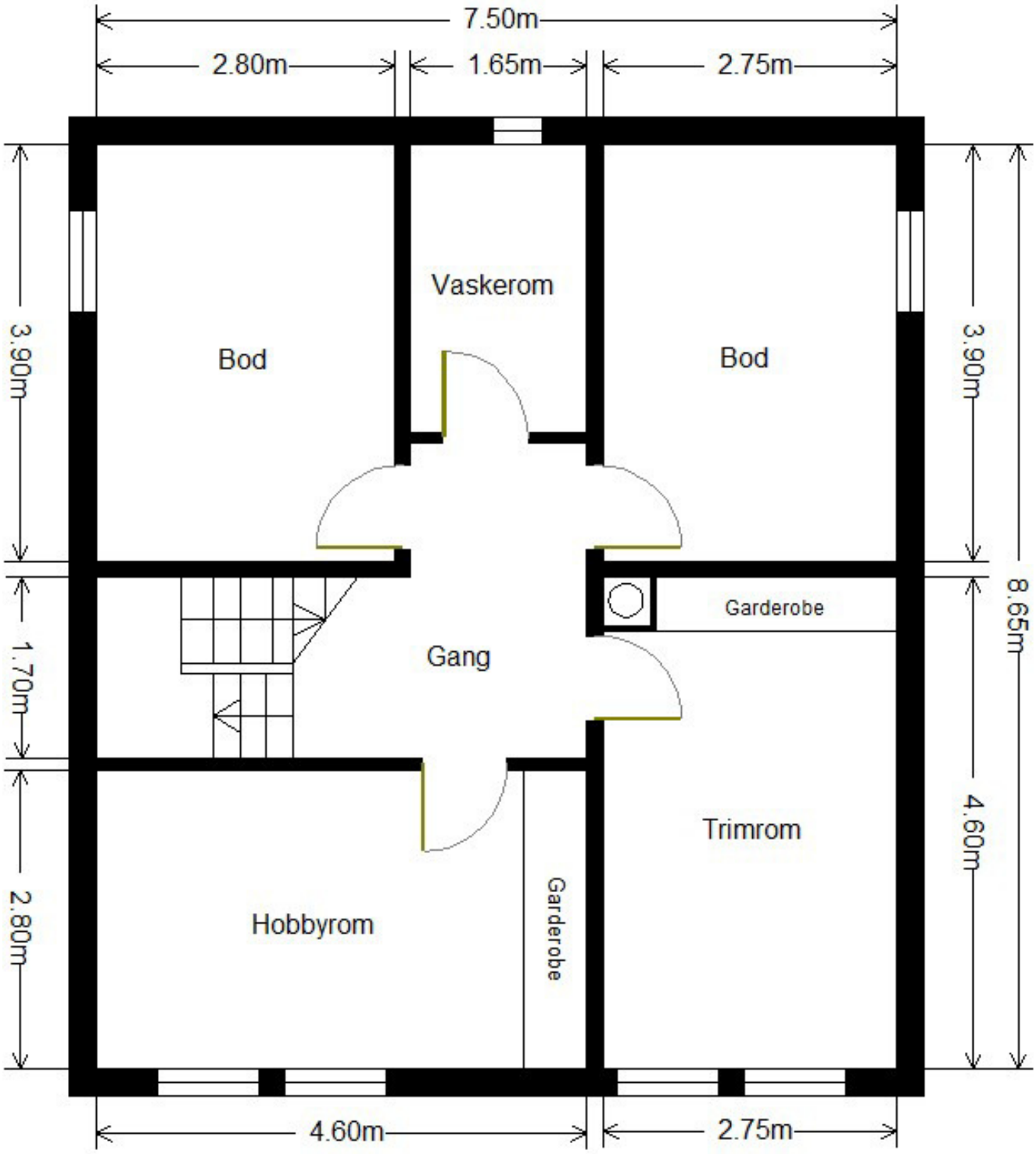

Veslefrikkveien 7 Enebolig 1. etasje BRA. 69 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23




| | | | |
|---|---|---|---|
| Veslefrikkveien 7 | Enebolig | Loft-etasje | BRA. 24 kvm. |

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23




| | | | |
|---|---|---|---|
| Veslefrikkveien 7 | Enebolig | Kjeller | BRA. 65 kvm. |

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 159250453 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Sara V Grønneberg Hauge | Martin Grøner Krogstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Veslefrikkveien 7 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 0851 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2727444

## 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: 159250453

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert elbillader på husvegg av elektrikker

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Festet heller og stein på terrassen. Murt opp steintrapp på terrassen og ved hovedinngangen.

Arbeid utført av: TH.S. Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159250453

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: 159250453

## 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: 159250453

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sara Grønneberg Hauge | 894196d655ba736ea0f1b313d3a34ec420eb3191 | 25.07.2025 07:18:40 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| martin krogstad | c991a4903c239c2ac48ef6f1c516cb7fc81c954e | 06.08.2025 12:16:39 UTC | Signer authenticated by One time code |

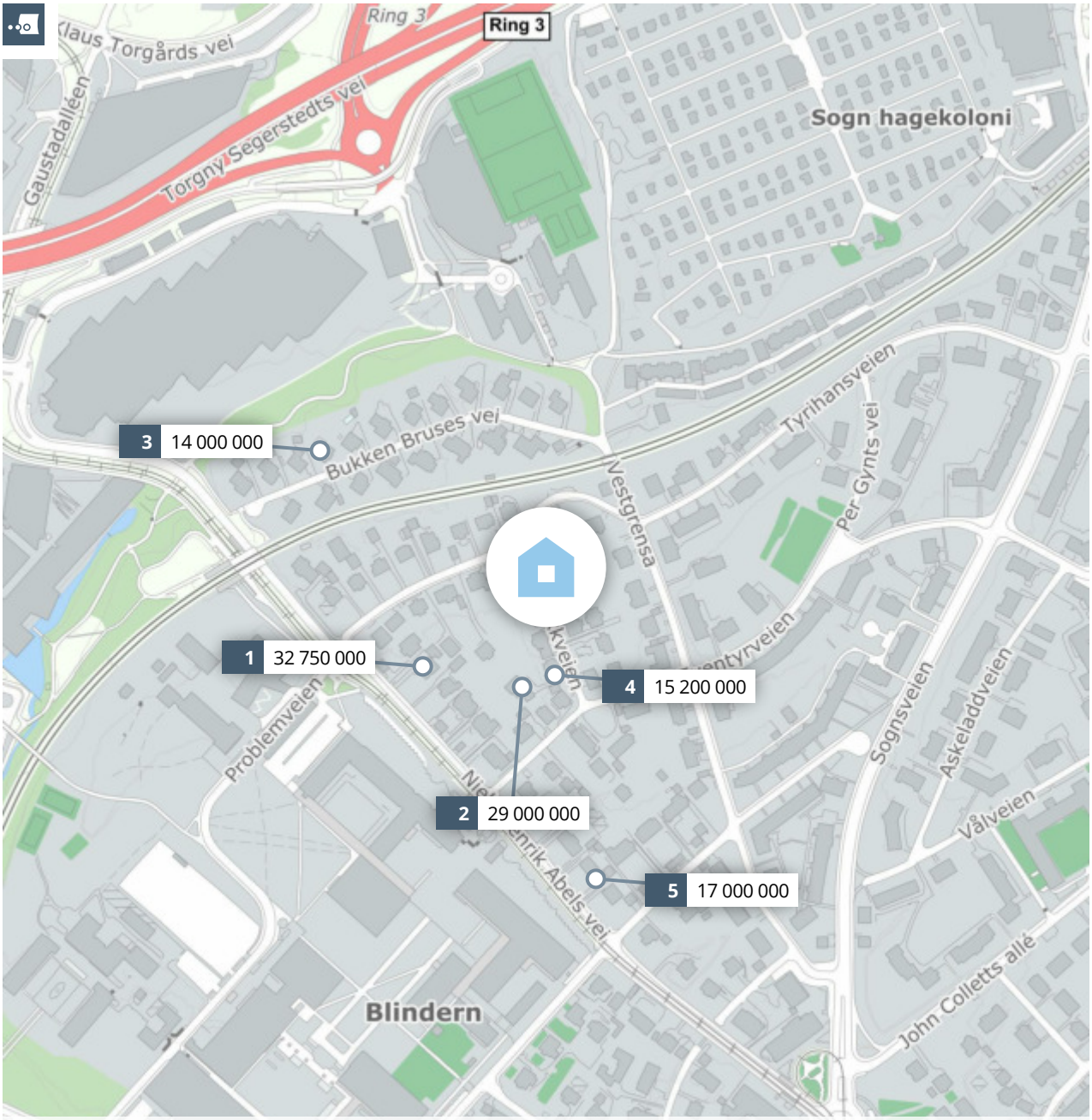
Document reference: 159250453


→ 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://doc.ingroupe.com/developer

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# VESLEFRIKKVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.05.2025

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: Michael R. Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Veslefrikkveien 7, 0851 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 44 BNR 280 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTGRENDA

Verdivurdert til

**18 500 000**

| - | 18 500 000 | 106 936 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 173 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 523 m² | |
| Byggeår | | | | | 1989 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Niels Henrik Abels vei 39 | | | | 03.02.2025 | 32 500 000 | **32 750 000** | 0 | 32 750 000 | **143 013** |
| | 229 m² | 1930 | 1 155 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Veslefrikkveien 2 A | | | | 18.10.2024 | 29 900 000 | **29 000 000** | 0 | 29 000 000 | **109 848** |
| | 264 m² | 1988 | 1 353 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Bukken Bruses vei 17 | | | | 13.08.2024 | 17 500 000 | **14 000 000** | 0 | 14 000 000 | **51 661** |
| | 271 m² | 1955 | 910 m² | 5 sov | | | | | | |
| 4 | Veslefrikkveien 2 B | | | | 11.07.2024 | 15 900 000 | **15 200 000** | 0 | 15 200 000 | **83 060** |
| | 183 m² | 1931 | 655 m² | - sov | | | | | | |
| 5 | Niels Henrik Abels vei 17 | | | | 27.05.2024 | 18 000 000 | **17 000 000** | 0 | 17 000 000 | **73 276** |
| | 232 m² | 1926 | 561 m² | 4 sov | | | | | | |

Undertegnede har laget en verdivurdering av eiendommen i dagens marked. Prisvurderingen er gjort på bakgrunn av den kompetanse undertegnede og PrivatMegleren har på omsetning i området. Videre er innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger av sammenlignbare boliger, tatt med i betraktning ved verdivurderingen.

Meget hyggelig enebolig med frodig hage og attraktiv beliggenhet mellom Blindern og Ullevål Hageby.

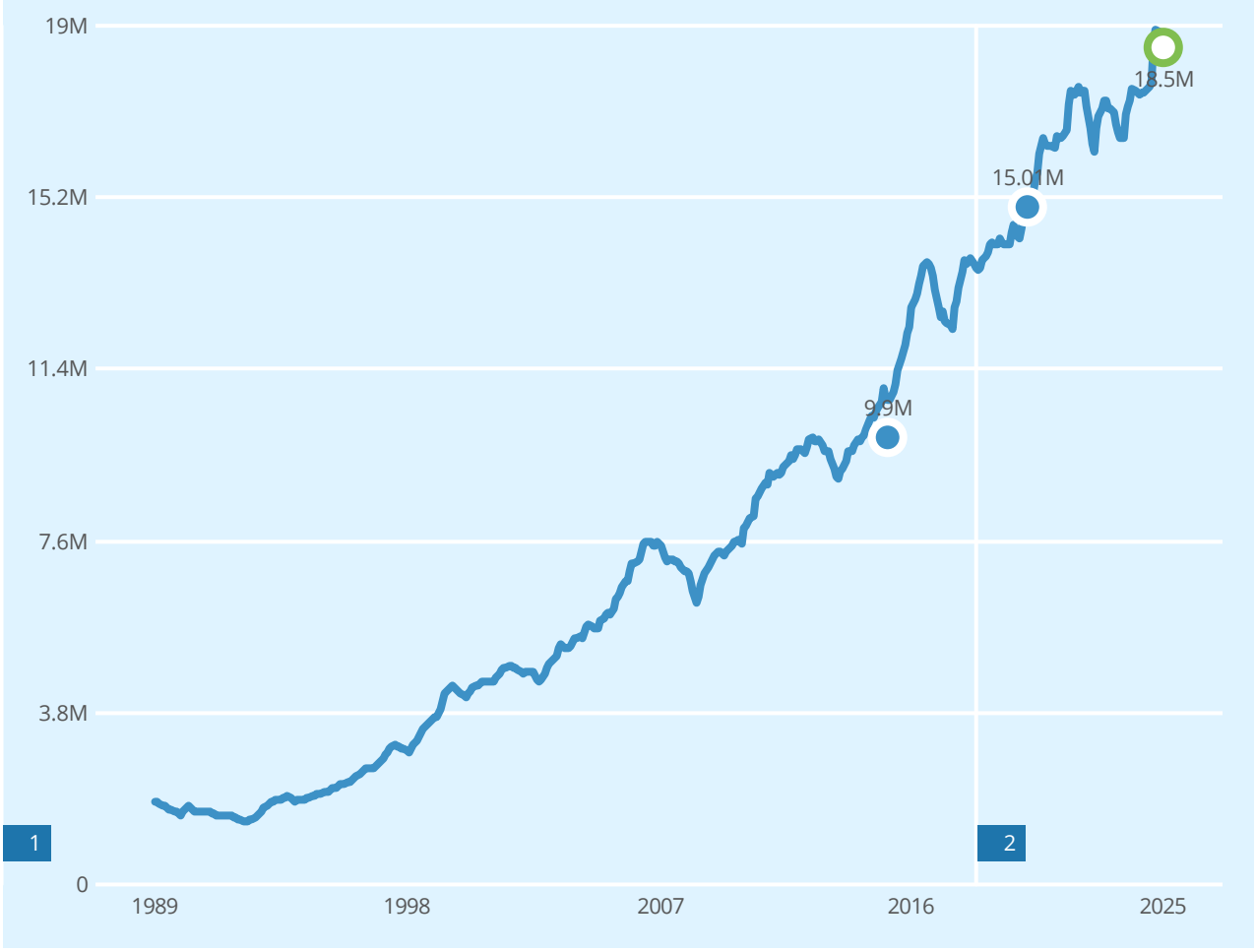
Innhold:
1. etasje: Gang/entré, stue/spisestue/kjøkken, bad, soverom.
2. etasje: 2 soverom
U. etasje: Trimrom, hobbyrom, 2 boder og vaskerom.
Annet: Carport

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 Enebolig

2 Påbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.08.2020 | 26.08.2020 | 04.12.2020 | 13 500 000 | 15 010 000 | 0 | 15 010 000 | |
| 20.08.2015 | 01.09.2015 | 02.11.2015 | 9 100 000 | 9 900 000 | 0 | 9 900 000 | |
| 24.10.1990 | | 24.10.1990 | - | 300 000 | - | 300 000 | 3 |

3 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

27
eneboliger til salgs

21.1M
20.6M
20.1M
**19 619 000** Prisantydning i snitt
19.1M
18.6M
18.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

## Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

19.5M
19.3M
**19 169 000** Salgspris i snitt
**19 001 000** Prisantydning i snitt
18.7M
18.5M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.6% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**106 936** Veslefrikkveien 7 Totalpris 18 500 000

**84 195** Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

**68 638** OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

# NABOLAGSPROFIL

# Veslefrikkveien 7

Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 74 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ullevål skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>975 elever, 70 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Vinderen skole (1-7 kl.)<br>419 elever, 18 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.)<br>30 elever, 28 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>706 elever, 50 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Heltberg Bislett | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Universitetet Blindern<br>Linje 17, 18 | 3 min<br>0.3 km |
| Forskningsparken<br>Linje 4, 5 | 4 min<br>0.3 km |
| John Colletts plass<br>Linje 19N, 25 | 6 min<br>0.5 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>3.5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Blindern Barnestuer (0-5 år)<br>88 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Eilert Sundt SiO (0-5 år)<br>69 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Sognsveien barnehage (1-5 år)<br>113 barn | 7 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Blindern | 6 min |
| Kiwi Trikkesløyfa | 6 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Ullevaal | 13 min |
| Vitusapotek Blindern | 7 min |
| Ullevål Stadion Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Domus athletica | 5 min |
| Blindern Idrettshall | 6 min |
| SiO Athletica Blindern | 6 min |
| MOVA Ullevål | 6 min |

«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

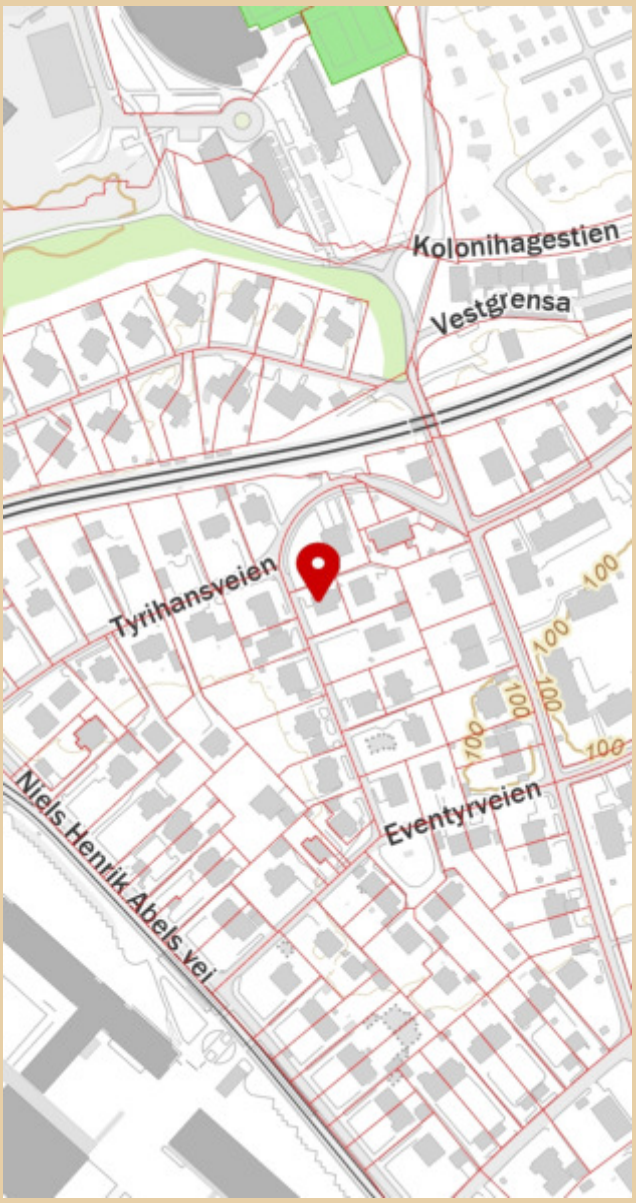
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil

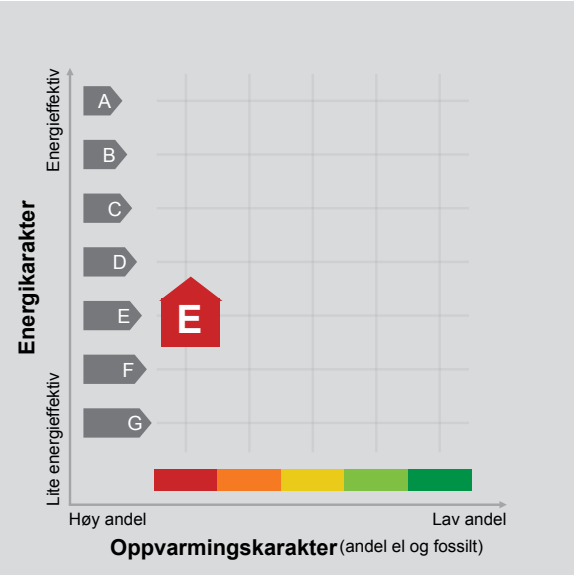



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Veslefrikkveien 7 |
| Postnummer | 0851 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 44 |
| Bruksnummer | 280 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81109753 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-151151 |
| Dato | 05.08.2025 |




**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 25 900 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 25 900 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## 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)

**- Montering tetningslister**
**- Luft kort og effektivt**
**- Tiltak utendørs**
**- Redusér innetemperaturen**

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 |
| **Byggeår** | 1989 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 158 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: 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.

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

# BRUKSTILLATELSE M.M.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *66 20 20

**Brukstillatelse.**

Meldt GAB 27.12.89 T.E. ✓

Enebolig

| Arbeidssted | Matr.nr | J.nr |
|---|---|---|
| Veslefrikkveien 7 | Gnr.44/bnr.160 | 89/1548-V |

Byggherre

Vibeke og Fredrik Nørbech
Veslefrikkveien 7

0857 OSLO 8

Ansvarshavende

Geir Lislerud
c/o Moelven Bygg Gruppen A/S
Dag Hammarskjølds vei 49
0585 OSLO 5

AH/bs

Dato 27.12.89

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes på husveggen.
2. Tomten må planeres ferdig i overrenstemmelse slik dette fremgår på fasadetegninger.
3. Manglende trapp til kjeller og 2.etg. må oppsettes (var tettet igjen, ingen farlig forhold).
4. Røykvarslere må oppsettes.
5. Resterende arbeider i kjeller må gjøres ferdig.
6. Pipen må mures ferdig fra 2.etg. og over tak (må ikke brukes før pipe- attest foreligge).
7. Stuedører ut til terreng må holdes stengt inntil trapp er oppsatt.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

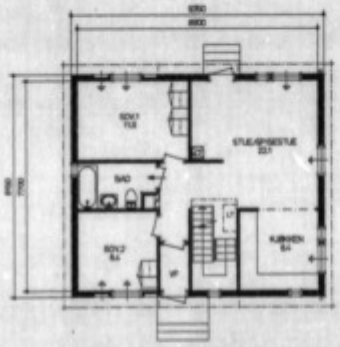
For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Arne Henriksen

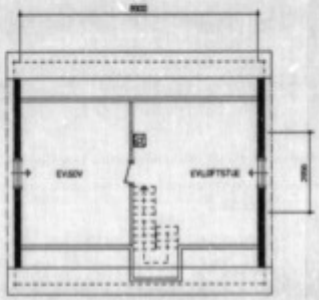
Bygningsinspektør

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

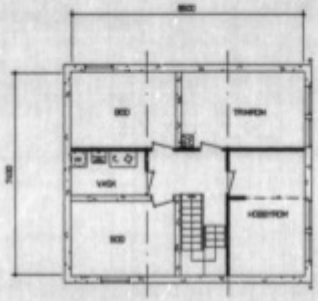
Skj. C-2. 5000 Andvord.



PLAN 1. ETASJE

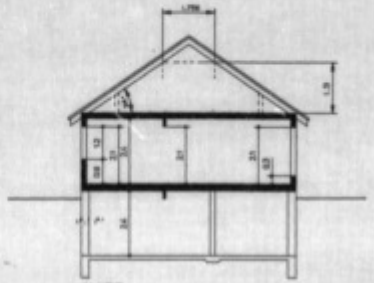


LOFTSPLAN



KJELLERPLAN

MÅ IKKE GJENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

| AREALER: | BRA | | BRA K | | BA | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| HOVEDPLAN : | 68.5 | KVM | 68.5 | KVM | X 1.0 = 68.5 | KVM |
| KJELLERPLAN: | 63.6 | KVM | | | X 0.2 = 12.7 | KVM |
| LOFTSPLAN : | 26.3 | KVM | | | X 0.3 = 7.9 | KVM |
| SUM | 158 | KVM | 69 | KVM | 89 | KVM |

**TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X**

HUSTYPE: **MKA.900**

MØLVEN ENEBOLIGER

BYGGHERRE:
FREDRIK OG VIBEKE NØRBECH
MELLOMBØLGEN 50, 1157 OSLO 11

BYGGEPLASS:
VESLEFRIKKVN. 7, 0857 OSLO 8

PLANER OG SNITT

M=1: 100

TEGN.

DATO

NR. 2.26261-1

REV.

**OSLO KOMMUNE**
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**
**ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ARB.STED | Veslefriktveien 7 | | | | JOUR.NR. | 89/1548 |
| ARB.'S ART | Enebolig | | | | GNR./BNR. | 44/160 |
| BYGGHERRE | Vibeke og Fredrik Korbech | | | | BYGN.ENH.NR | 81109753 |
| SAKENS STATUS | AVSLÅTT | APPROBERT | BYGGETILL | BRUKSTILL | FERD.BESIKT. | FERD.ATTEST |
| | | 14.02.89 | 04.10.89 | 27.12.89 | — | |

Få mangler på brukstillatelsen er ikke meldt rettet, unntatt pkt. 6 om pipen. Pipeattest foreligger nå. Pkt. 3 og 7 om manglende trapper er åpenbart i orden. De øvrige punkter er ikke vesentlige.
Saken henlegges uten ferdigattest.

Oslo, 09.01.95
Stein Haaka

Nytt bnr.: 44/280.

Attestert, Oslo 11-1-95
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

| REG/MELD | GAB | SKATTETAKST | UNIQUE | KONTROLL | BESIKTIG. | BESIKTIG. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| V/E.PROSJ. | X | | | | | |

| ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON: | FORELØPIG BEHANDLING | | FERDIGBEHANDLING | |
|---|---|---|---|---|
| | DATO | SIGN | DATO | SIGN |
| SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING | | | | |
| FERDIGATTESTERES | | | | |
| HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST | | | 09.01.95 | J.F. |
| SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES | | | | |
| SANERES / SENDES FILMARKIV | | | 09.01.95 | J.F. |
| SAKEN FORFØLGES I FASE 2 | | | | |

PLAN- OG BYGNINGSETATEN FOTOGRAFERT NYT

# TILSYNSOMSLAG

## SER

| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter DM |
|---|---|---|---|
| | | | |

Meldt GAB 27.12.89

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 27.04 SIGN. Ostern
95

Henlegges uten ferdigattest
09.01.95 J.F.

Arbeidets art: Enebolig

Ansvarshavende: Erling Lunde

Ansvarshavende: Geir Lislerud

Ansvarshavende:

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 44 | 280 H60 | | |

Matr. nr.:

Adresse: Vesledrikkveien 7

Byggherre: Vibeke og Fredrik Nørbech

22460272

**Meldinger:**

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkont
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

**Kan ferdigattesteres**

Oslo, den.....

**Ferdigattestert** .....

| Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|
| 04.10.89 | |
| | |
| | |

Fnr. 89/1548
Vesledrikkveien 7
H1/280/H60

5000. 2805243. Andvord.

# TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Veslefrikkveien 7 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3775259/26607861
Bestilling: C3 2025-06-12 (4) 137

Dato
12.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 5804 | 105 | 25.1.1990 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 44 | 280 | 0 | 0 |

[X] 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

Hoelven Bygg Gruppen A/S, Dag Hammarskjøldsvei 49, 0585 Oslo 5

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

***ERKLÆRING***

VEDRØRENDE GNR. 44 BNR. 160 OG BNR. 280

ATKOMSTVEI

Gnr. 44 bnr. 160
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Veslefrikkvn.
over gnr. 44 bnr. 280
langs denne eiendoms nordre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 44 bnr. 280
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

Liv Nørbech

For gnr. 44 bnr. 280

Hjemmelsinnehaver
Liv Nørbech

DAGBOKFØRT

25. JAN. 90 005804

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekrettes
mo


Vestefrikkveien
44/159
44/148
5
3
6
7
4
34
35
86
1989
1199

# REGULERINGSPLAN/-BESTEMMELSER M.M.

Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Reguleringsformål

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

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

## § 4 Bebyggelsesplan

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

## § 5 Utomhusplan

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

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

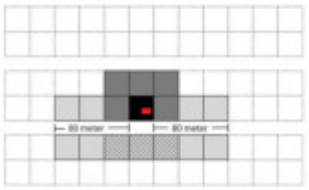
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

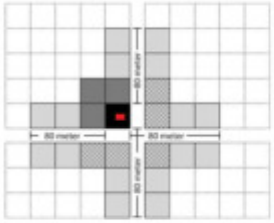
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

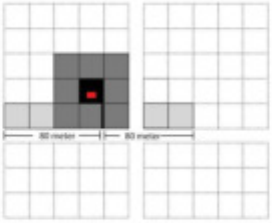
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

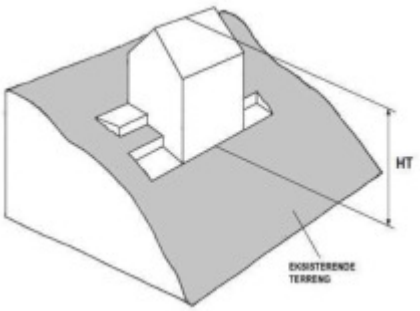
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

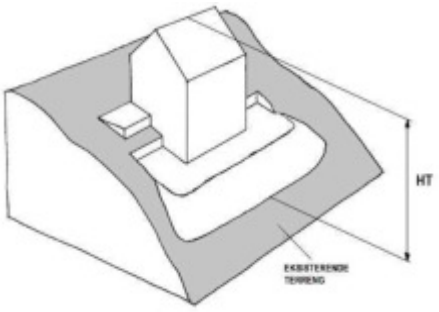
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

# 1334928

Regulerings- og bebyggelseplan,Forslag til plan og profil for utparsellering av kvartalene: III, VII, VIII, IØ samt ØI, ØII, og ØIII på Gnr. 44 bnr. 9, Blindern.

1334928 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 24.02.1928
**Vedtatt av:** Reguleringskommisjon
**Vedtaksdokumenter:** 192801520
**Lovverk:** Før BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

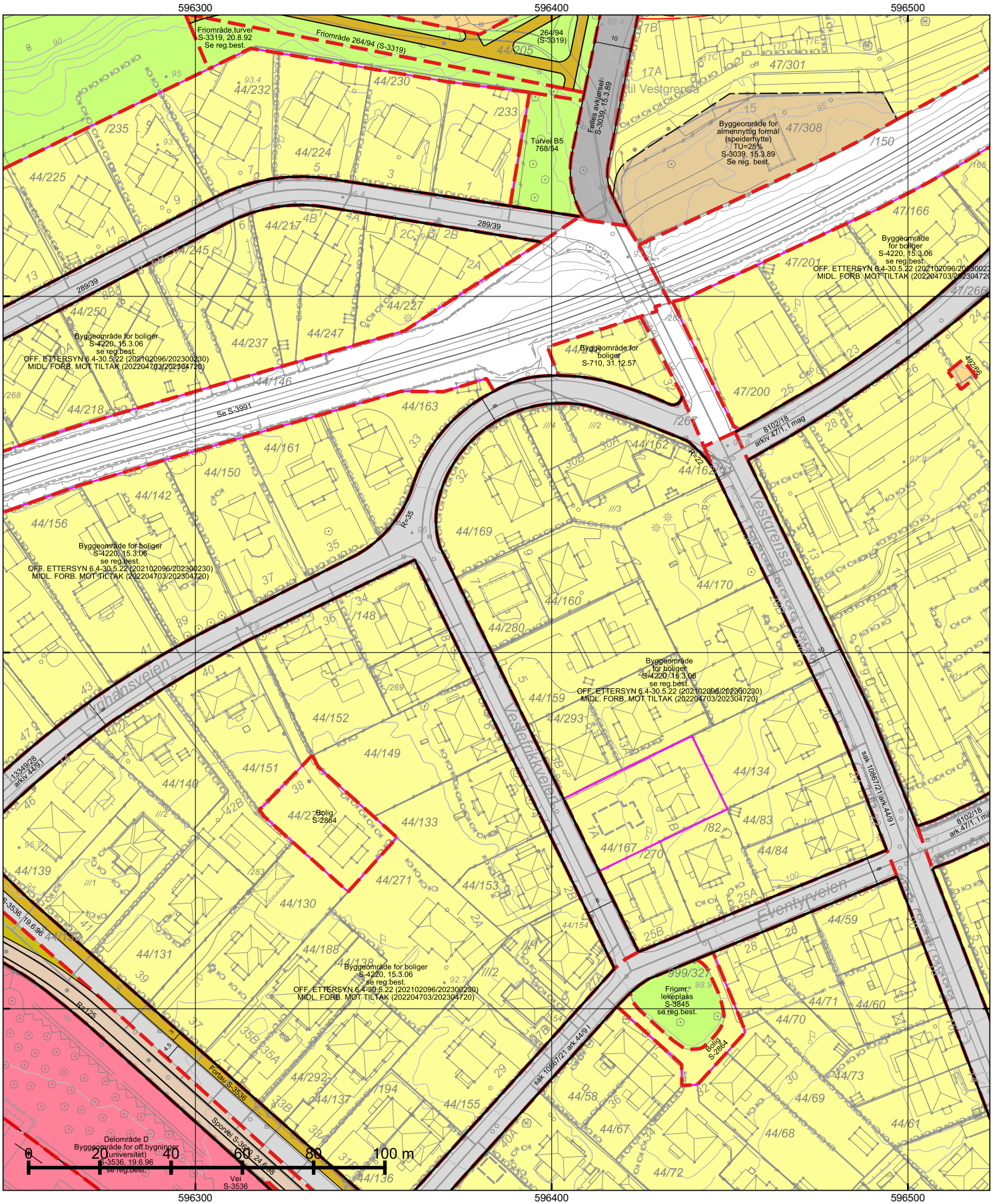
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
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.**

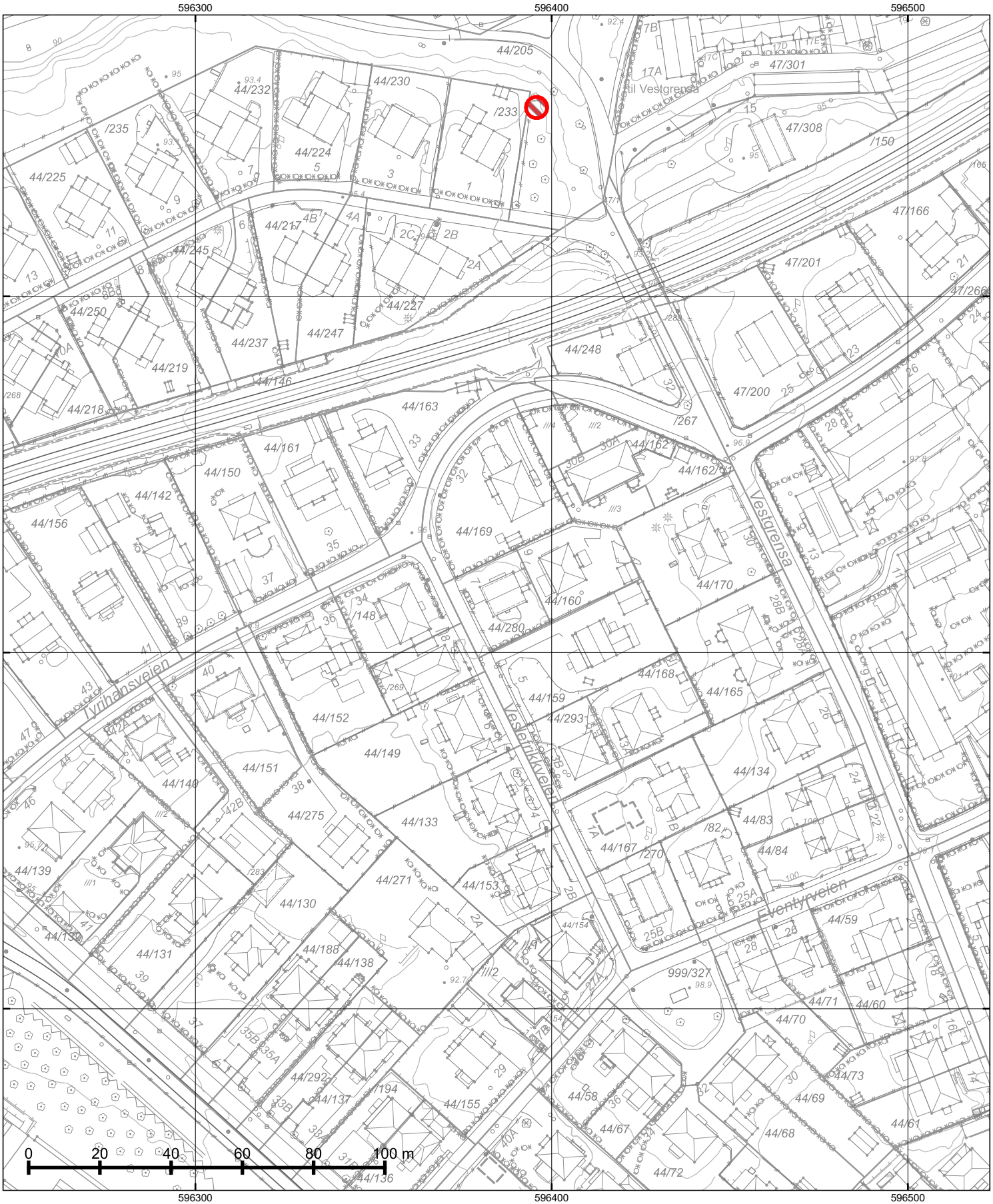
PlottID/Best.nr: 144472/ 86514015
Adresse: VESLEFRIKKVEIEN 7
Gnr/Bnr: 44/280
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

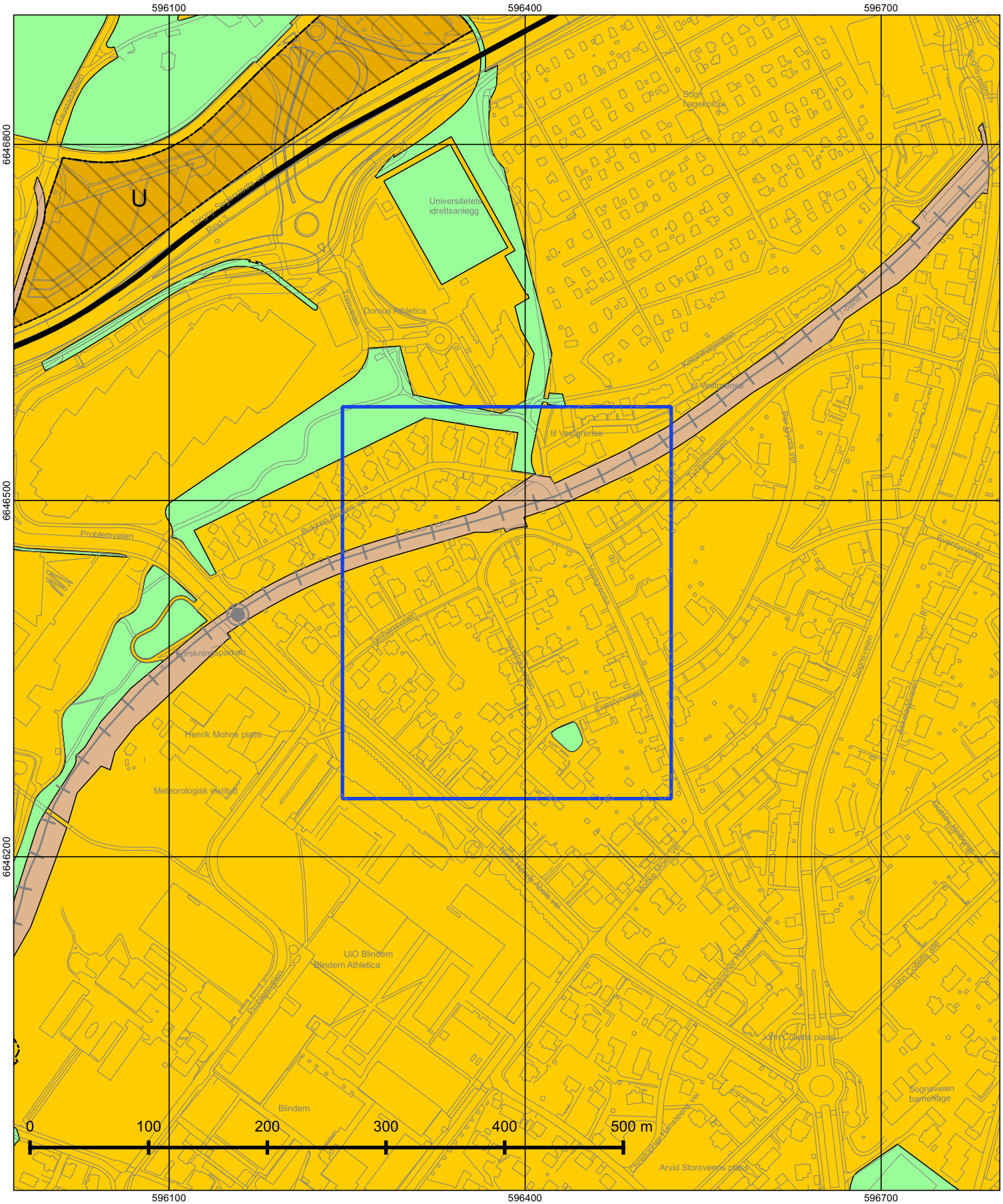
## Naturmangfold

**– 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: 144472/ 86514015
Adresse: VESLEFRIKKVEIEN 7
Gnr/Bnr: 44/280

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144472/86514015
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
VESLEFRIKKVEIEN 7

Dato: 11.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514015
8585956

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.44 BNR. 280

Vi viser til bestilling av 20250611 for VESLEFRIKKVEIEN 7.

### GNR. 44 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.01.1990.

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

### 523 m²

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

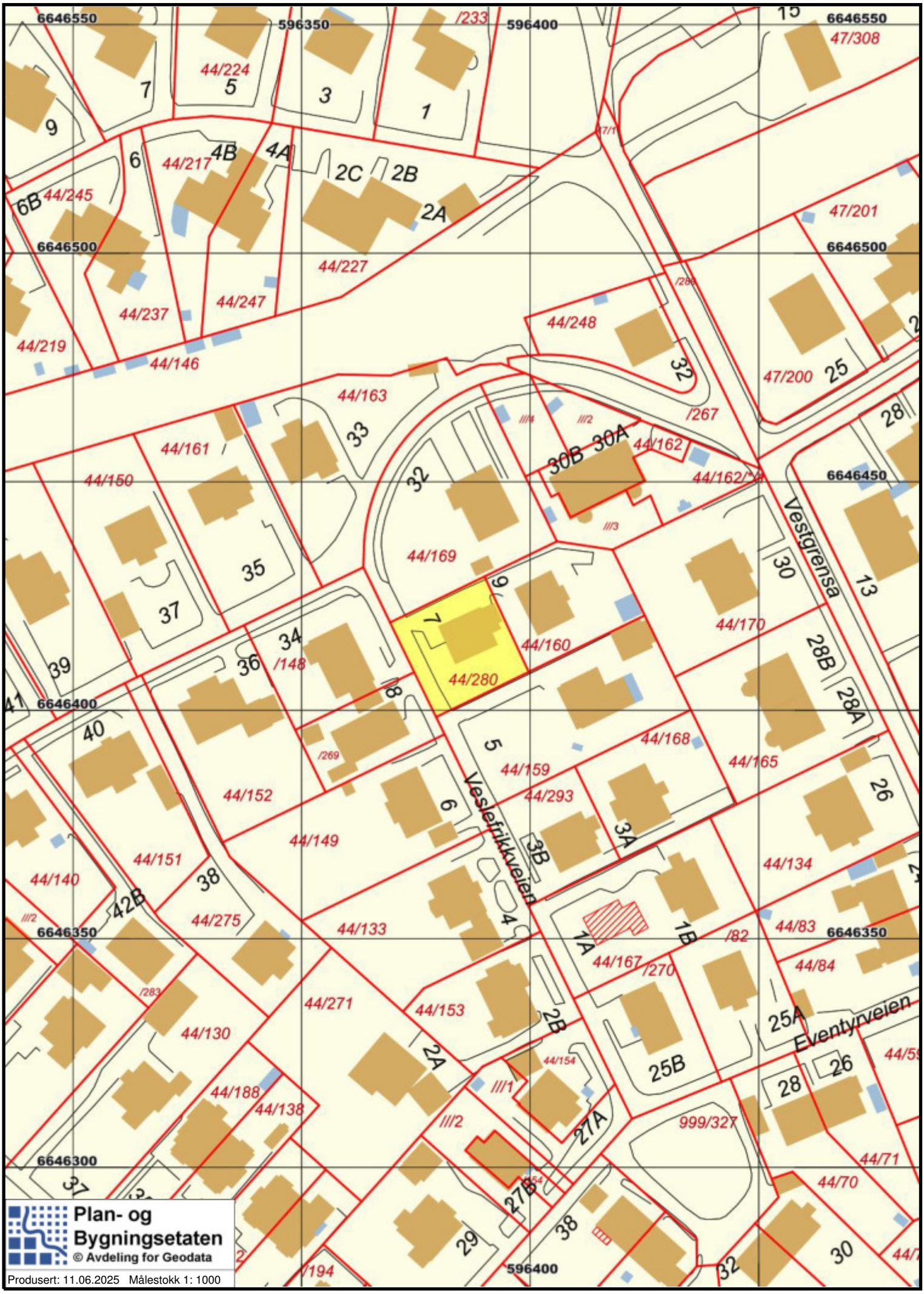
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

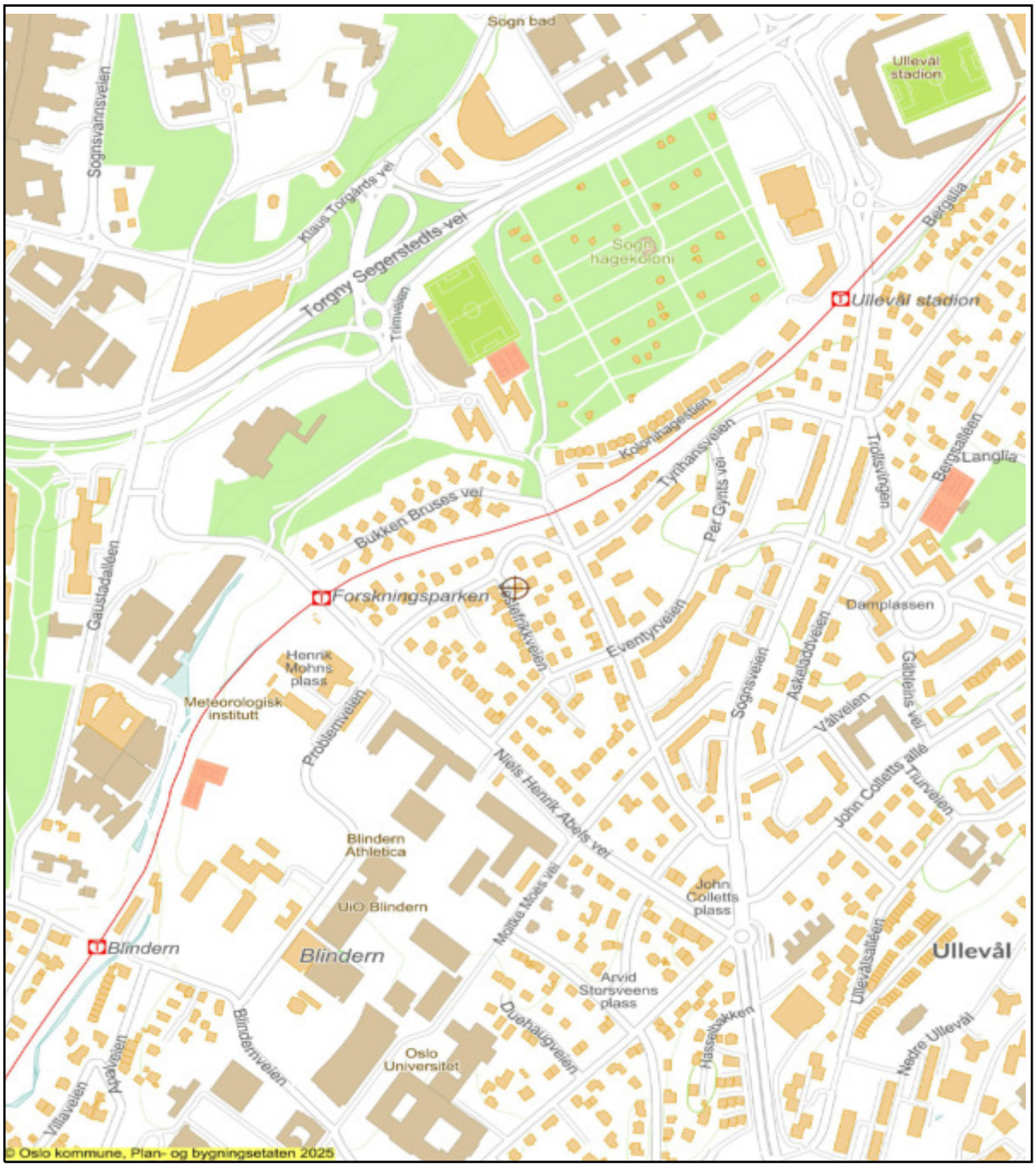
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6646550
596350
596400
6646550
47/308
44/224
/233
7
5
3
1
9
6
44/217
4B
4A
2C
2B
2A
6B
44/245
47/201
6646500
6646500
44/227
44/247
44/237
44/219
44/146
44/248
32
47/200
25
/267
44/163
33
44/161
44/150
32
30B
30A
44/162
6646450
Vestgrensa
44/169
35
37
9
7
44/160
44/280
30
13
44/170
28B
28A
34
/148
36
39
41
6646400
40
8
/269
5
44/168
44/165
44/159
44/293
26
44/152
6
Veslefrikkveien
3B
3A
44/149
44/151
44/140
38
42B
44/275
44/133
4
1A
1B
/82
44/83
6646350
44/134
44/167
/270
44/84
/283
44/271
44/153
2B
25A
Eventyrveien
44/130
2A
25B
26
28
44/188
44/138
44/154
27A
999/327
6646300
44/71
44/70
27B
29
38
30
596400
/194
32
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.06.2025 Målestokk 1: 1000

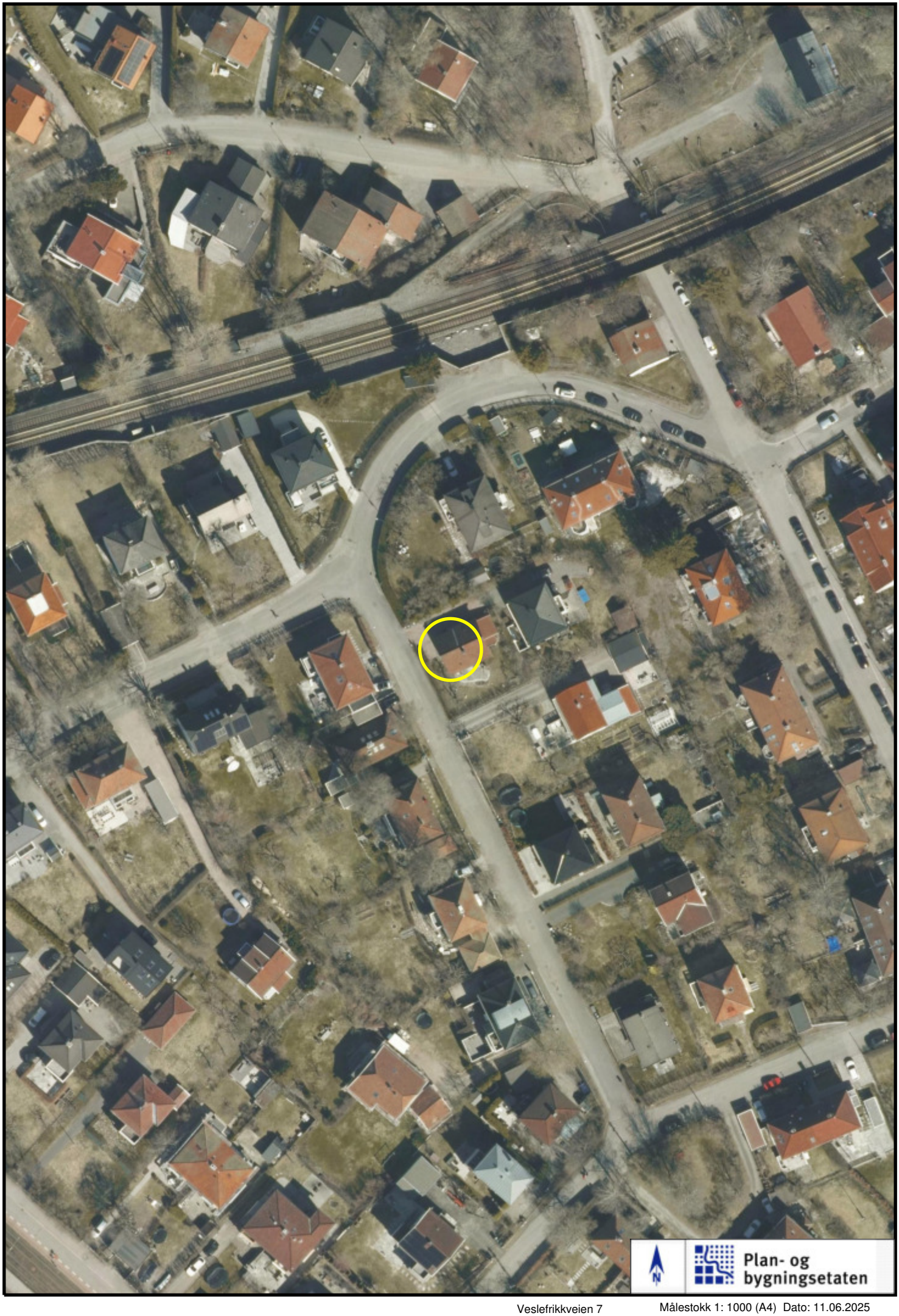
# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Veslefrikkveien 7 | **Bydel :** | NORDRE AKER |
| Gnr bnr : | 44 / 280 | **Skolekrets (2020/2021):** | Ullevål |




Dato: 11.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




Veslefrikkveien 7

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 11.06.2025

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

# Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

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

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

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

# Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

# 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**:
Veslefrikkveien 7
Gnr. 44 Bnr. 280 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
159-25-0453


**Meglerforetak:** Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Michael R. Øistad

**Telefon / Mobil:** / 48 60 48 85

**E-post:** Michael.ramberg.oistad@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

# Notater

# Notater