PRIVATMEGLEREN

KRAGS VEI 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Krags vei 3, 0783 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 436, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1615 **Eiendomsverdi ref nr:** MF8129

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1987 og eldre undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Eier opplyser det ble beslag på vannbord i 2015.
Veggene har stående plank-konstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Nordvegg ble etterisolert og panelt om 2016 og malt panel i 2021 iflg. eier.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning.
Loft ble blåseisolert i ytterkanter, matter er lagt i resterende område (hanbjelker) og så ble blåseisolert oppe på mattene iflg eier.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1.etg., 2.etg. og 3.etg.
Vinduer i fra 2012 og 2015.
3-lags. 2015 hall, trapperrom,
2-lags 2015, soverom 1, soverom 2
2-lags 2012, kjøkken, stue
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med overliggende glassfelt.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Treveranda med adkomst i fra stue.
Eier opplyser ny membran i rundt 2015.
Konstruksjonen er ut i fra seksjonerte tegninger en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser og parkett
Vegger med malte plater
Himling med malte plater

1.etg. 2021 ble fliser fjernet ,nye varmekabler ble lagt i avrettingsmasse og deretter nye fliser. Nye skyvedører og gips på vegger i 2021.

2.etg.
Soverom 1 fikk nytt gulv og garderobe i 2013. I en stue ble gulvet slipt og oljet.
I stue med spiseplass og kjøkken/gang ble gulvet rettet og lagt nytt i 2013.
2 soverom fikk rettet gulv og nytt gulv ble lagt, vegger og himling ble fornyet i 2019.
Soverom 3 ble pusset opp i 2021.
Gang og trapperom fikk ny gips på vegger pluss spiler og himling ble fornyet i 2022.

3.etg.
Malt overflater på vegger og soverom ble pusset opp i 2021.

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er blåst inn isolasjon i himling over eldre bad i 2.etg. iflg. eier.
Boligen har mursteinspipe med rehabilitert røykrør og vedovner.
Boligen har malt tretrapper i etasjeskille.
Innvendig har boligen malte dører.
Ståldør med glass fra gang til stue i fra 2022.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og dusjhjørne med glassdører.
Det er elektrisk styrt vifte.
Kontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er foretatt ved/i inspeksjonsluke i vegg hvor det er montert en sensor for lekkasjestopp.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.
Malte plater og sokkelfliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm. fra terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Laminatbenkeplate med stålkum og ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, plass til kondenstørketrommel og fordelerskap for vann.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.
Malte plater og liser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. fra terskel til sluk i dusjsone og fall mot sluk er

Beskrivelse av eiendommen

målt til 15 mm. fra terskel til sluk i ved dør
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Dobbel servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap, speilskap med lys over, massasje badekar med dusjutstyr og dusjhjørne
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Hulltaking er foretatt i toalettrom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm. fra terskel
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og dusjhjørne med glassdører.
Det er elektrisk styrt vifte.
Kontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er foretatt ved/i inspeksjonsluke i vegg hvor det er montert en sensor for lekkasjestopp.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, kjøkkenøy, underlimt stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plater over deler av benk, integrert til kjøleskap, integrert fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og malte palter i himling.
Veggmontert toalett og naturlig ventilering i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjeller til seksjon 1.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i trappegang.
Det er utført arbeider for nåværende eier i 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2021, 2022 og 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av stedlige masser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser av undertegnede.
Eier opplyser det er drenert på tre sider i 2013.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Terreng rundt boligen med asfalt og plenareal.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vann- og avløpsledninger er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Boligen har en annen planløsning enn byggemeldt, det er etablert et bad på tidligere soverom i 2.etg., et bad i del av loft/trimrom og soverom på tidligere arbeidsrom på loft.

Garasjeplass i felles garasje

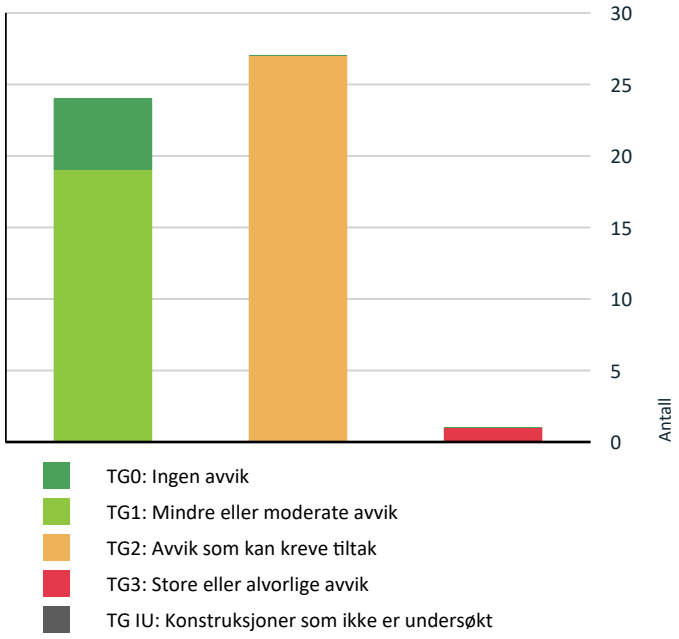
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

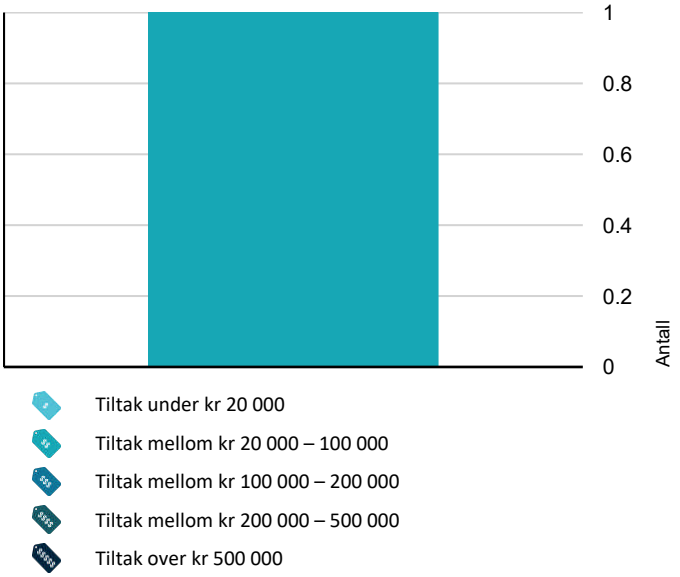
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne seksjon. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre seksjoner, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne seksjon. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 102 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8	---.-	Ingen	Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Fuktindikering er utført med Protimeter Aquant.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer på loft** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** — Gå til side
- **Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. — Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Opplyst i tidligere salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningen har normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men bærer noe preg av behov for utbedringer og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget hall og soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1987 og eldre undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes da mose sliter ned takstein raskere.
Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av stål.
Eier opplyser det ble beslag på vannbord i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført ved noen vinduer, beslag er ført ut på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.
Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.
Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.
Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes for å unngå fuktskader.
Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har stående plank-konstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Nordvegg ble etterisolert og panelt om 2016 og malt panel i 2021 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Manglende/forliten spalte mellom bord og vannbrett.
Mellom bord og vannbrett/vannstokk og lignende skal det være en spalte på minst 7 mm +/-2 mm.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng i et lokalt område ved entré.
Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon, en mus trenger kun 6-7 mm. for å komme seg inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

En for lav avstand kan føre til at vann og jord spruter opp på kledningen, noe som kan forårsake råte og fuktighetsskader over tid.
Riktig avstand gir bedre mulighet for lufting og hindrer at fuktighet blir stående ved bakken, noe som er viktig for kledningens levetid.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom bordkledning og vannbrett/gulvbord. Denne avstanden gir en begrenset levetid, økt risiko for skader i boligen og krever hyppigere vedlikehold.
Påse tilstrekkelig ventilering og drenering av kledning ved en eventuell ompaneling av bygget.
Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader i boligen.
En nærmere kontroll anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med saltakløsning.
Loft ble blåseisolert i ytterkanter, matter er lagt i resterende område (hanbjelker) og så ble blåseisolert oppe på mattene iflg eier.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Loftet ble inspisert fra området rundt loftsluke da det ikke er tilrettelagt for inspeksjon. Det ble ikke inspisert hele skråhimling på loftsetasjen, og deler av loftet er begrenset inspisert på grunn av trang og vanskelig tilkomst.
Det er spor etter mus på kaldtloft.
Del av bord til takutstikk har manglende innfestning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Konstruksjonen bør sikres mot mus og liknende for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen som kan påføre skader og lukt i boligen.
Det bør vurderes en utbedring/forsterkning av konstruksjonen ved en eventuell omlegning av taket.
Dårlig ventilasjon i undertaket kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir grobunn for soppvekst og dårlig innemiljø, ventileringen bør utbedres ved neste omleggning at tak.
Dampsperren er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperren forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1.etg., 2.etg. og 3.etg.
Vinduer i fra 2012 og 2015.
3-lags. 2015 hall, trapperrom,
2-lags 2015, soverom 1, soverom 2
2-lags 2012, kjøkken, stue

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer på loft

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Eldre vinduer kan har et større varmetap.
Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er funksjonstestet.
Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå potensielle problemer, ytterligere sprekkdannelser og fuktoppsug som kan føre til skader i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med overliggende glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Sprekkdannelse i glass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på denne for å unngå ytterligere sprekkdannelser.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

TG 1 Verandadør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treveranda med adkomst i fra stue.
Eier opplyser ny membran i rundt 2015.
Konstruksjonen er ut i fra seksjonerte tegninger en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

En oversikt over fremtidig vedlikehold og utbedringer vil kunne forespeile poster for kommende økninger i fellesutgifter og aktivitet i sammenheng dette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser og parkett
Vegger med malte plater
Himling med malte plater

1.etg. 2021 ble fliser fjernet ,nye varmekabler ble lagt i avrettingsmasse og deretter nye fliser. Nye skyvedører og gips på vegger i 2021.

2.etg.
Soverom 1 fikk nytt gulv og garderobe i 2013. I en stue ble gulvet slipt og oljet.
I stue med spiseplass og kjøkken/gang ble gulvet rettet og lagt nytt i 2013.
2 soverom fikk rettet gulv og nytt gulv ble lagt, vegger og himling ble fornyet i 2019.
Soverom 3 ble pusset opp i 2021.
Gang og trapperom fikk ny gips på vegger pluss spiler og himling ble fornyet i 2022.

3.etg.
Malt overflater på vegger og soverom ble pusset opp i 2021.

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen. Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er blåst inn isolasjon i himling over eldre bad i 2.etg. iflg. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 12 mm. høydeforskjell innenfor 2 m. med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. på kjøkken.
Målt 27 mm. høydeforskjell gjennom rommet med linjelaser ut i fra en høyde på 45 mm. i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv.
Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med rehabilitert røykrør og vedovner.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper i etasjeskille.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.
Ståldør med glass fra gang til stue i fra 2022.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innerdører har bruksslitasje på terskler, omramming og dørblader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksviftevifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er foretatt ved/i inspeksjonsluke i vegg hvor det er montert en sensor for lekkasjestopp.





2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27 mm. fra terskel

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksviftevifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er foretatt ved/i inspeksjonsluke i vegg hvor det er montert en sensor for lekkasjestopp.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater og sokkelfliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm. fra terskel.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Fuger i våtsone er misfargede.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et gulv med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

2.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminatbenkeplate med stålkum og ettgreps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, plass til kondenstørketrommel og fordelerskap for vann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredning og utstyr av eldre dato.
Deler av vaskerommets utstyr, som blandebatteri og tappekran, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke registrert noen feil på utstyr/innredning. Det er ikke behov for tiltak på selve utstyret nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksviftevifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater og liser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

En utbedring av overflater bør påregnes for å unngå ytterligere redusert levetid.
Vegger bør ikke vannbelastes før våtsone er utbedret og er intakt for å unngå eventuelle skader. Fare for skade i tilstøtende konstruksjoner om ytterligere/større sprekker oppstår.
Montering av lekkasjevarsler anbefales for å forhindre eventuelle skader ved en vannlekkasje.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. fra terskel til sluk i dusjsone og fall mot sluk er målt til 15 mm. fra terskel til sluk i ved dør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflaten skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Fare for skade i tilstøtende konstruksjoner om ytterligere sprekker oppstår.
Montering av lekkasjevarsler og dusjkabinett anbefales for å forhindre eventuelle skader ved en vannlekkasje.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader.



Tilstandsrapport







2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap, speilskap med lys over, massasje badekar med dusjutstyr og dusjhjørne

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredning og utstyr av eldre dato.
Deler av badets utstyr, som blandebatterier og dusjkabinett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke behov for tiltak utstyr nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelasting over tid vil føre til sopp og fuktskader.

2.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, kjøkkenøy, underlimt stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plater over deler av benk, integrert til kjøleskap, integrert fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og malte palter i himling.
Veggmontert toalett og naturlig ventilering i himling.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Mer en halvpart av forventet levetid på ventilasjon er forbigått.

Konsekvens/tiltak

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

Tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne bør etableres.
Fare for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt på avtrekk lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Manglende tettemuffer til varerør på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tettemuffer vil stenge ende av varerør slik av eventuelt lekkasjevann fra rørene kommer ut ved fordelerstokker i skap å unngå eventuelle skader i skap uten drenering.

TG 1 Vannledninger i fra 2015

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 1 Avløpsrør i fra 2015

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.
Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjeller til seksjon 1.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre vannskader, da en lekkasje kan føre til at vann trenger inn i gulv og vegger og forårsake skader på bygget/tilstøtende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i trappegang.
Det er utført arbeider for nåværende eier i 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2021, 2022 og 2025.

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

Tilstandsrapport

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.
1923 Det er ikke opplyst/dokumentert når det sist fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring, byggeår er derfor benyttet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Erklæringer i fra 2011, 2013, 2014, 2015, 2016, 2021, 2022 og 2025 er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av stedlige masser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser av undertegnede.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier opplyser det er drenert på tre sider i 2013.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Del av bolig som ikke ble drenert har mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Eldre drensrør har overgått til forventede levetid.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med asfalt og plenareal.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.
Vann- og avløpsledninger er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et "Aktsomhetsområde for kvikkleireskred"
Brannstige fra loft er montert forbi vindu i etasjene under og det er ikke benyttet skjermende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i rekkverk bør endres for å minske fare for fall og skader.
Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom.
Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.
Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.
Det er viktig å merke seg at kvikkleire/jordskred kan utløses av både naturlige og menneskeskapte terrengendringer.
Støttemur bør sikres med rekkverk for å unngå fall og skader.
Montering av brannstiege:
Stigen bør plasseres slik at det blir mulig å komme seg raskt og trygt ut fra boligen, og slik at den er mest mulig beskyttet mot strålevarme og flammer ved brann i underliggende etasje. Det kan gjøres ved at stigen monteres i tilstrekkelig avstand til vindu i underliggende etasje, eller ved at underliggende vindu utføres med brannmotstand E 15 når begge plan er samme branncelle. Hvis underliggende plan er annen branncelle (for eksempel horisontalt delt tomannsbolig), bør vinduet ha brannmotstand EI 30.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles garasje



Anvendelse
Bil og lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført i støpt murkonstruksjon med støpt gulv på grunn.
Taket er tekket dels med takshingel og dels tekket med gress og snø.
Vippeport av tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

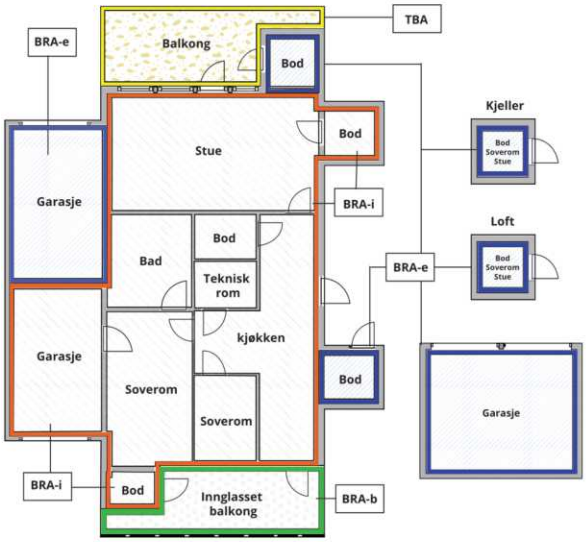
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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)
Loft	60			60		25	85
2.Etasje	150			150	9		150
1.Etasje	18			18			18
SUM	**228**				**9**	**25**	**253**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trimrom, bod, bad, soverom, soverom 2, kott, kott 2		
2.Etasje	Trappegang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom 3, vaskerom, bad 2, toalettrom		
1.Etasje	Hall m/trapp		

Kommentar

Seksjonen har en bod med utvendig adkomst som ekstra lagringsplass, denne er ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har en annen planløsning enn byggemeldt, det er etablert et bad på tidligere soverom i 2.etg., et bad i del av loft/trimrom og soverom på tidligere arbeidsrom på loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på el-anlegget i 202, 2022 og i 2025.

Garasjeplass i felles garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Carl Morten Kjelby Sundin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	436		2	1194 m²	Eiendomsverdi. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Krags vei 3

Hjemmelshaver
Sundin Carl Morten Kjelby, Sundin Kjersti Kjelby

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I flotte omgivelser i Holmenkollåsen i en liten stikkvei med innkjøring fra Holmenkollveien. Eiendommen ligger med utsikt utover Oslo og Oslofjorden. Bygningen består av 2 etasjer med en leilighet i hver etasje. Leilighetene har hver sin inngang. 1. etasje disponerer kjelleren, mens 2. etasje disponerer loftet. I nærheten finner man nærbutikker, idrettsforeninger (Heming, Njård, Ready), idrettsbaner (Gressbanen, Holmenkollen Tennissenter), turløyper, Bogstad Golf, buss i Holmenkollveien (3 minutters gange), 7-8 minutters gange til Besserud Stasjon, Holmenkollbanen. Offentlige og private barnehager i området med mer.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier delt med naboeiendommene.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	30.03.2026	Revidert informasjon i sammendrag.
3	30.03.2026	Revidert informasjon om utført arbeider.

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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.

• 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/MF8129

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

Energiattest



Adresse **Krags vei 3, 0783 OSLO**	
Dato for energimerking **21.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273254**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80093446**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **436**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1923**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **231,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **231,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **231,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 281 kWh**



Krags vei 3, 0783 OSLO

Detaljering

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

Krags vei 3, 0783 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjersti Kjelby Sundin	Carl Morten Kjelby Sundin

Gateadresse
Krags vei 3

Poststed	Postnr
OSLO	0783

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Framtind

Polise/avtalenr.: 28864695

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: 328260021

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I 2015 ble det bygd et bad og oppusset et bad. Vi var i utgangspunktet ikke fornøyd med jobben som ble gjort så vi brukte Våtromsgruppen til å følge opp. Det ble satt inn ekstra sensorer og liten utbedring av fall i den ene dusjen. Det har siden aldri vært utslag på noen av sensorene
Arbeid utført av	Røa Rør, Knut Larsen, Bygg og Våtromsgruppen, Antonios

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, membran i gulv, og smøremembran og våtrsomsplater på vegger, med fliser utenpå.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dette er et sameie. Vi bor i 2 etasje. Nabo under totalrenoverte i 2013.
Arbeid utført av	Ukjent, gjort av seksjon 1

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

Beskrivelse	Liten lekkasjen ved vannbrett i underkant av veranda dør. Utbedret ved å sikre riktig helling.

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

Beskrivelse	Dette er et bygg fra 1923. Ingen unormale skjevheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann hevder å ha observert noe spor av mus på kaldloft. Vi har aldri observert mus eller spor av mus inne i huset. Vi har observert spor av mus i utvendig bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert gjennom vår botid.
Arbeid utført av	Pro Elekro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjensidige sendte en kontrollør hit for noen år siden. Ingen bemerkninger

Document reference: 328260021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader koblet til seksjonens el anlegg.

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: Etterisolering og nytt panel nordvegg. Bærum Blikk, nye vannbord

Arbeid utført av: Protom Bygg AS, og Bærum Blikk

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

Beskrivelse: Nytt bad satt inn på loft i 2015

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi bor i 2 og 3 etasje. Nabo under har gjort det i kjeller og innstallert Radonpumpe. Tror det ble gjort for ca 5 år siden

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: Ukjent

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260021

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260021

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: 328260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Kjelby Sundin	0ea817a00a9205a386436832cb4f76096d0449d0	23.03.2026 20:47:34 UTC	Signer authenticated by One time code

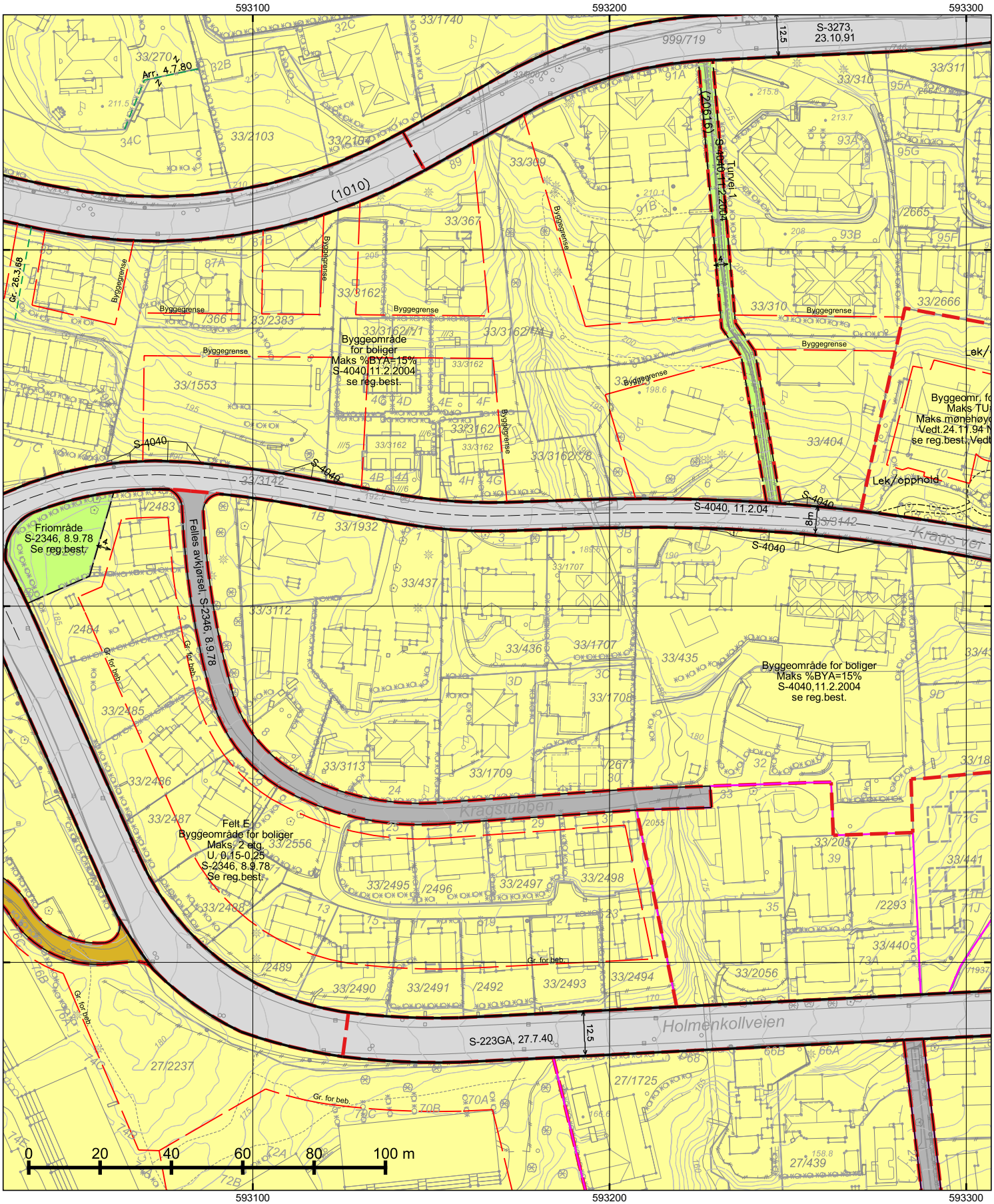
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Morten Kjelby Sundin	95001834a0569f18dfe2c4bb4af5eb13ef805ef1	23.03.2026 20:48:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260021

→ 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

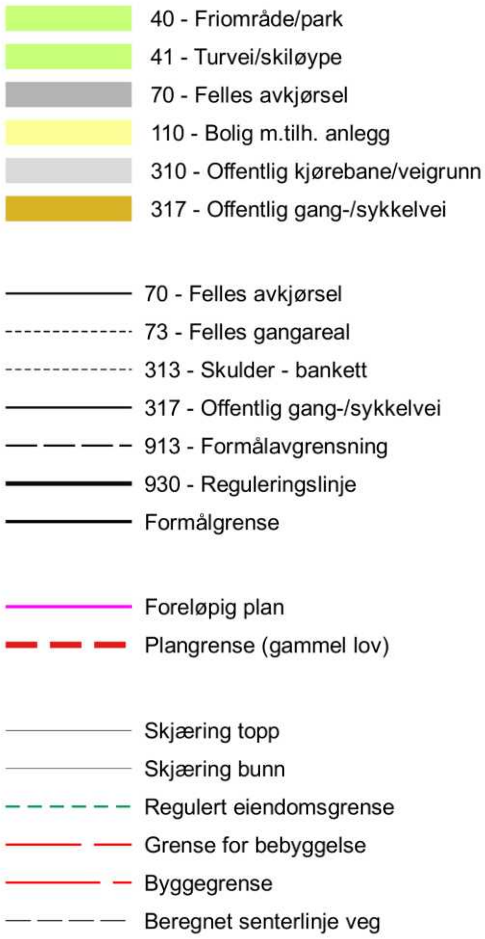
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

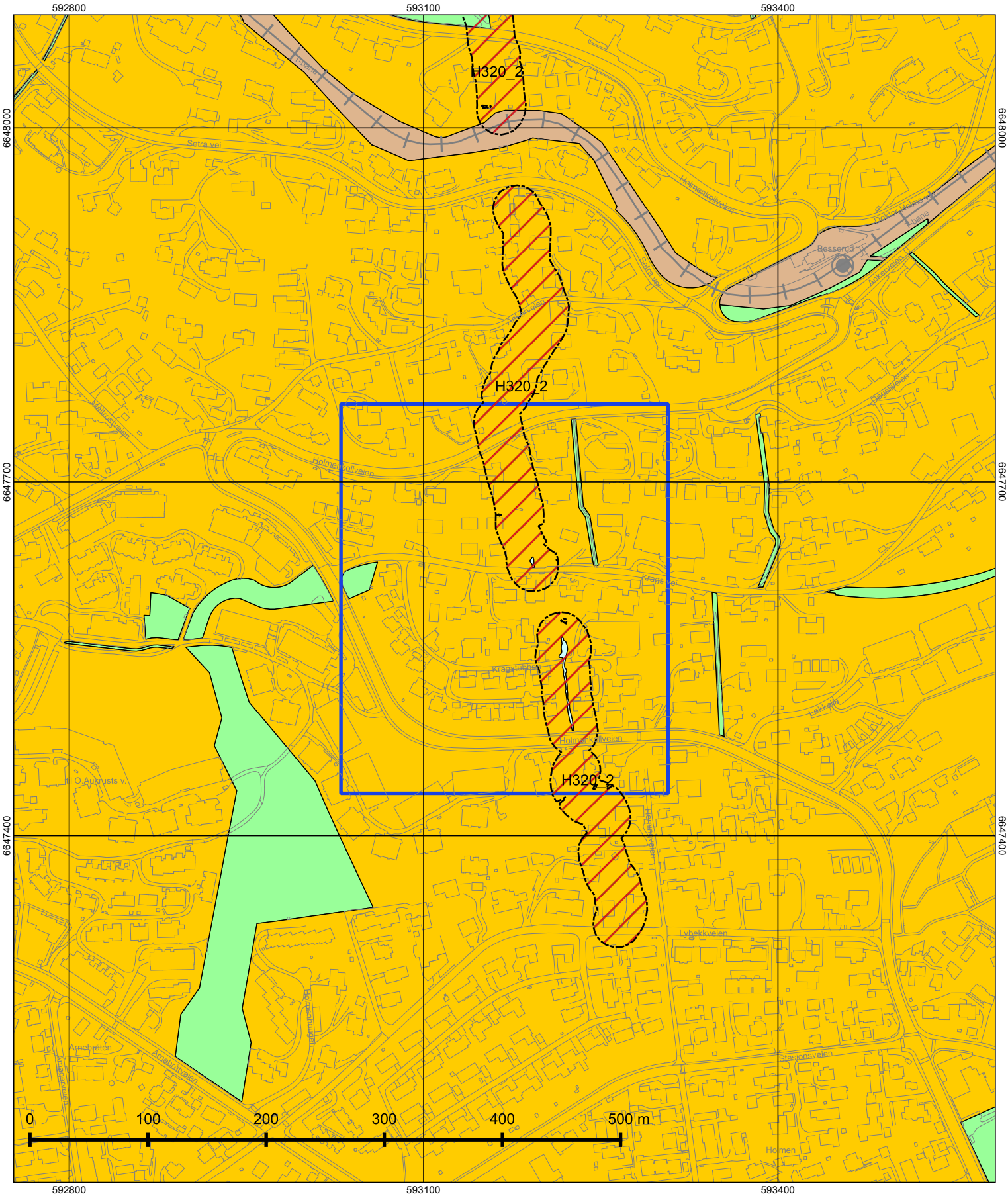
PlottID/Best.nr: 154996/ 86529179
Adresse: Krags vei 3
Gnr/Bnr: 33/436
Deres ref.:
Kommentar:

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: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154996/86529179
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4040

BESSERUD - MIDTSTUEN Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler .

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606025

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606025

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BESSERUD - MIDTSTUEN

Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakteristiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

§ 1. Planens avgrensning
Planområdet er vist på kart merket tegning nr. VEP 2001-001, datert 12.01.2001, revidert 18.09.2003.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: boliger
- Offentlige trafikkområder: vei, sporvei
- Friområder: turvei
- Spesialområder bevaring: boliger
- Fellesområder: felles avkjørsel

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. Utomhusplan
For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelt inkludert nødvendige støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 5. Boligens uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
- minimum 100 m^2 for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse,
- minimum 50 m^2 for boliger med bruksareal mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 6. Bevaring av vegetasjon og bekkedrag
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.
Ved Styggedalsbekken og Makrellbekken skal åpen bekk opprettholdes.

§ 7. Plassering av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal.
Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig.

§ 8. Utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolum kan maksimalt være 16 meter. Fasadelengde måles som ytterveggenes normalprojeksjon mot et plan.
For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av

fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting
Forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt tillates det følgende bebyggelse og grad av utnytting:
Bebyggelsestype: frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller annen bebyggelse med tilsvarende volum og utforming.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i % - BYA med 15 m^2 pr. plass.

§ 10. Tillatt minste størrelse på boligtomter
Nye boligtomter skal være minimum 800 m^2. Dersom det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse eller søknaden gjelder eksisterende hus kan mindre tomt godkjennes dersom kravene ellers i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene oppfylles.

§ 11. Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 12. Offentlig trafikkområde – vei
For Krags vei og Krags terrasse skal normalprofilet være 5,0 meter kjørebane og 0,5 meter skuldre på hver side. På veipartier med stigning/fall brattere enn 10 % skal tverrsnittet kunne fravikes om behov, dvs. inntil 6 meter kjørebane. Sideareal innenfor regulert trafikkområde kan ha markdekke/ vegetasjon, men skal bearbeides tilstrekkelig for snøopplag. Det forutsettes ikke opparbeidet grøfter. Dersom avrenning på terreng ikke gir tilstrekkelig drenering, skal overvannsledning med sluk anordnes.
Der det er vist skråningsutslag for skjæring/fylling på reguleringskartet skal støttemurer velges, så framt det ikke kan dokumenteres at skjæring/fylling kan utføres på en god og skånsom måte med hensyn til terreng- og vegetasjonsinngrep, samt atkomster. For eventuelle støttemurer høyere enn 2 meter skal alternativ utforming av skråningsutslaget, eksempelvis kombinasjon av mur og skjæring/fylling følge søknaden.
Ved utforming av vei skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Større trær og annen karakteristisk vegetasjon (for eksempel hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på plan for veiopparbeidelse. Med større trær menes at stammeomkretsen er større enn 60 cm målt 60 cm over terreng.

§ 13. Friområder - turvei
Turvei 2: Det tillates atkomst til eiendommene 33/281, 33/1873, 33/2437, 33/2457 og 33/2458 via turveien.
Turvei 5: Det tillates atkomst til eiendommene 33/500, 33/1916 og 33/2456 via turveien.
Turvei 6, mellom Løkkaskogen og Krags vei, skal opparbeides og gruslegges i 2 meter bredde. Traseen skal i størst mulig grad følge dagens trase, og det skal ved utforming legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.

§ 14. Spesialområder bevaring (bolig)
Eksisterende bygninger skal bevares.
Bygningene tillates ombygd og/eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.
Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og høyder.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 15. Fellesområder - felles avkjørsel
Felles avkjørsel ved Midtstugrenda skal gi atkomst til eiendommene 33/2634, 33/2635, 33/2636, 33/2637, 33/2638, 33/2639, 33/2801, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel ved Løkkaskogen skal gi atkomst til eiendommene 33/19, 33/427, 33/430, 33/1994, 33/2440, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/436 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Krags vei 3 0783 OSLO
Fakturamottaker:	Sundin Carl Morten Kjelby Krags Vei 3 0783 OSLO
Eiernavn:	Sundin Carl Morten Kjelby

Kommunale avgifter	NOK 68 451,24
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 68 451,24

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**17 034,21**	**0,00**	26030000011009015	11970368	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**17 034,21**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	22 952,32
Vann- og avløpsgebyr	45 024,92
Totale avgifter	**68 451,24**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/436/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Krags vei 3 0783 OSLO
Fakturamottaker:	Sundin Carl Morten Kjelby Krags Vei 3 0783 OSLO
Eiernavn:	Sundin Carl Morten Kjelby

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 11 039,00
Totalt	NOK 11 039,00

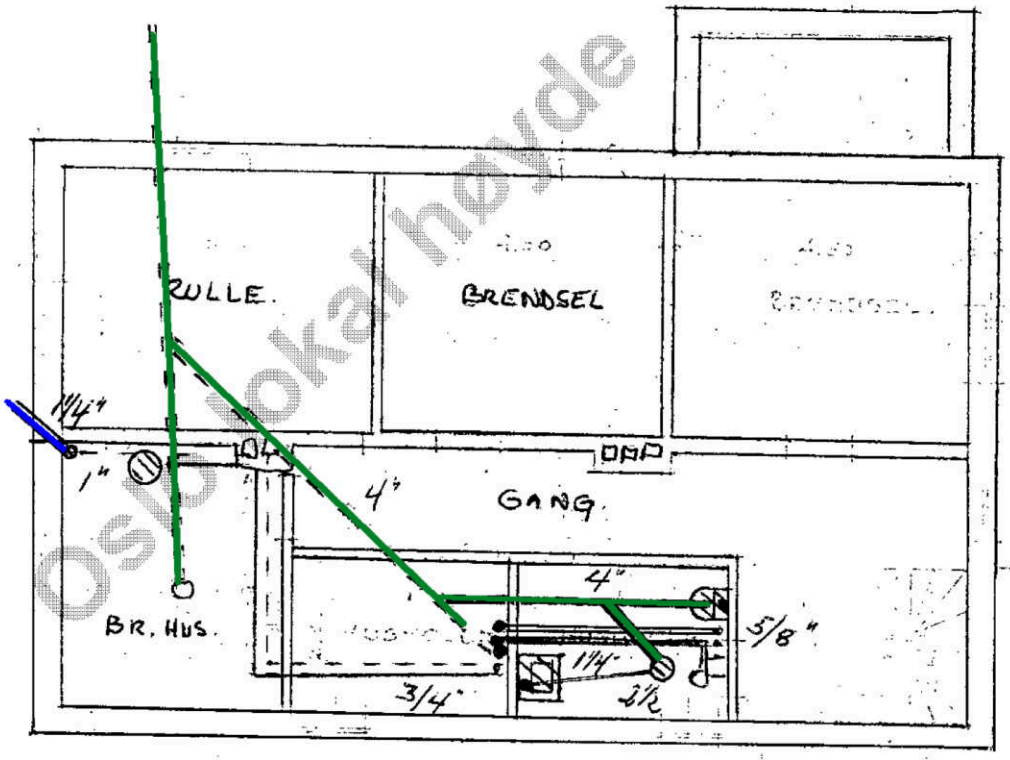
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**2 759,75**	**0,00**	26030000226957016	11887551	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**2 759,75**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	11 039,00
Totale avgifter	**11 039,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo lokalhøyde

3885 21 DEC 71
PERSONVERN

KJELDER. 3.3

TOMANNSBOLIG - GNR 33 BNR 436

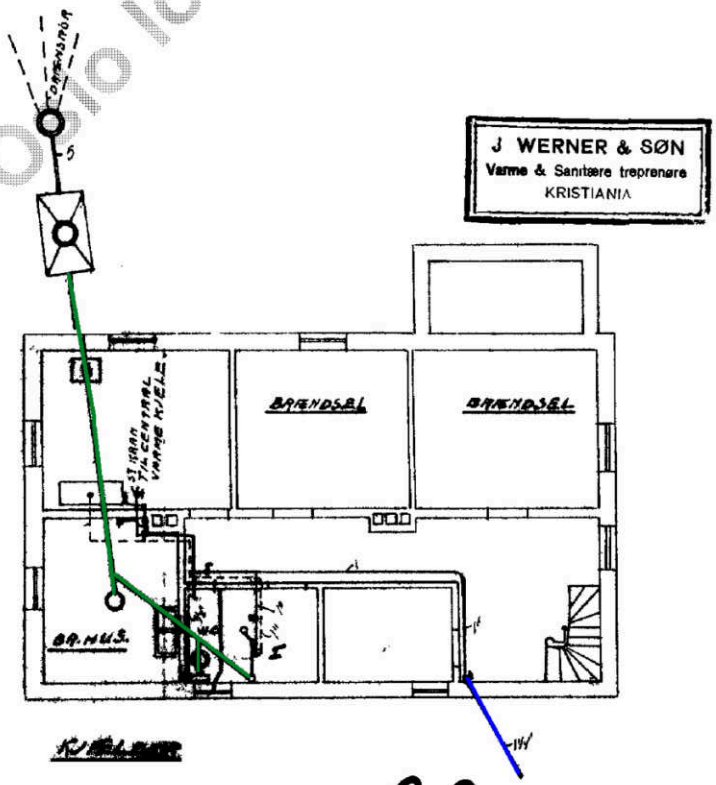
VED KRAGS VEI - HOLMENKOLLEN

SANITÆRANLÆG

M = 1:100

VESTRE AKER
Indlæg J. nr. 1922-1923
Modtaget den 2/12 1923

J WERNER & SØN
Varme & Sanitære treprenører
KRISTIANIA

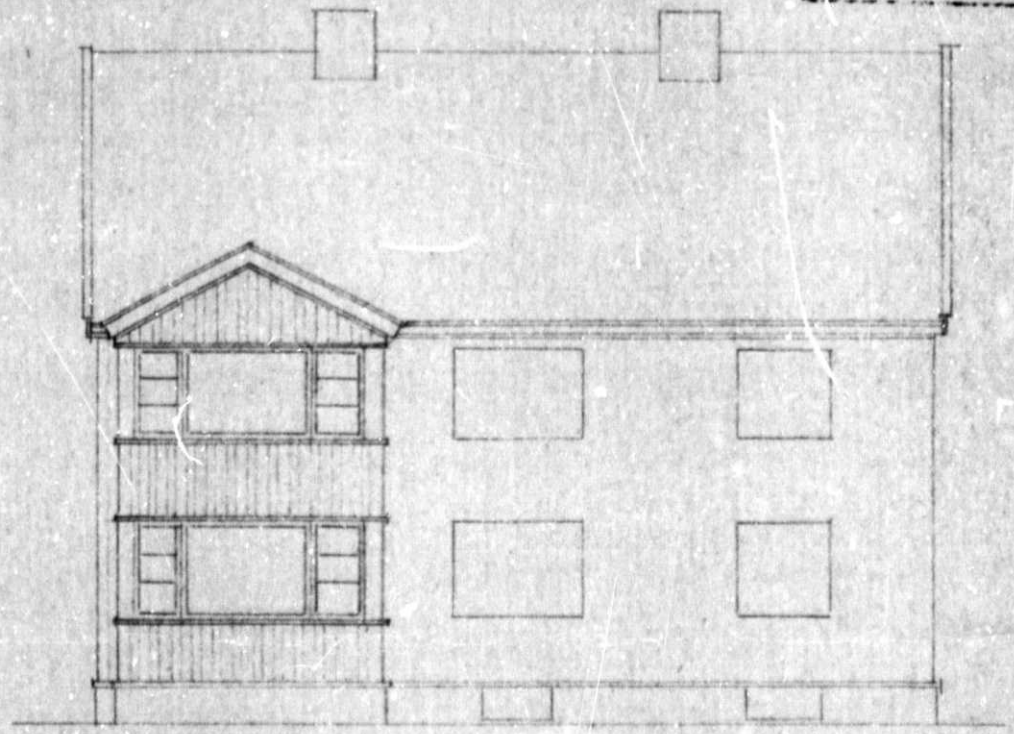


3.3

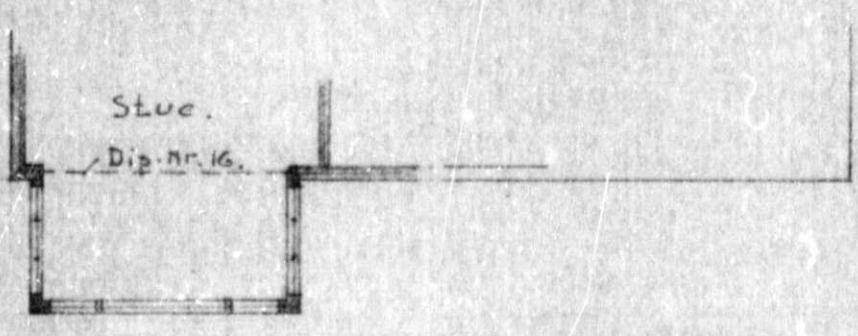
Oslo lokalhistorie

Aker Bygningsvesen
G.nr. 33 B nr. 436
Bilag nr. 10

AKERS BYGNINGSKONTOR-ROLL
02596 ★ 16 APR. 1935
ANTAGELSE



FASADE.



PLAN. 2den Etg.
1:100

GNR. 33 · BNR. 436,
KRAGS VEI - HOLMENKOLLEN.

G.nr. 33 Br.nr. 436

Kragsvei 3

J. nr. 1935-2596

Utvidelse stue

G.nr. 33	B.nr. 436
Kartblad	
Bilag nr. 8	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 296 - 1935
Dat. 16/4
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Oppførelse av Stue i 2den Etasje

Eier:

Overtømmermann Thomsen,

adr.

Anmelder:

— Samme —

adr.

Sted:

Kirkemyrveien.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmerm. Aug. Person,
Eikeveien 2, Ekeberg
haveby, Ø. Aker.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring „

Gebyr: 16/5.35.

Ferdigattest:

17/4 35

Aker Bygningsvesen
Gnr. 33 Bnr. 436
Bilag nr. 9

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02596 ★ 16 APR. 1935
ANTAL BILAG

Herr Bygningschefen i Aker.,
Heimdalsgt. 1.
O s l o.

Ad.G.nr.33,br.nr.436,tilh.Ernst Johanssen.

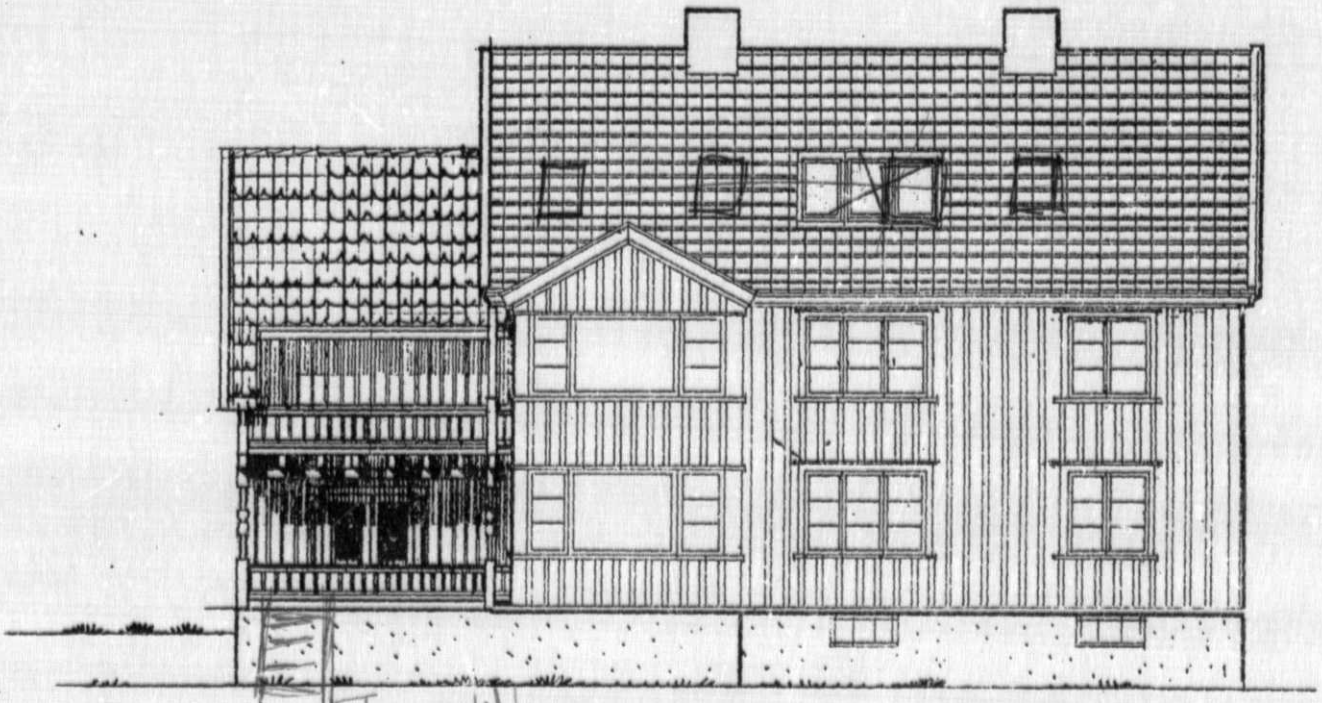
Herved anmeldes indbygning av balkon til stuen i 2den etg. paa samme maate som oprindelig utført i 1ste etg. Den nuværende utvendige plankevæg til balkon fjernes,det opsættes 2 stkr. 5" x 5" boltet til plankeveggen og indlægges 1 stk. Dip.nr.16. Det nuværende balkonrækverk fjernes,eventuelt ogsaa balkonens bjelkelag hvis dette ved avdækning viser sig nødvendig.

Aker 15.april 1935.

Ærbødigst

Ernst Johansen.

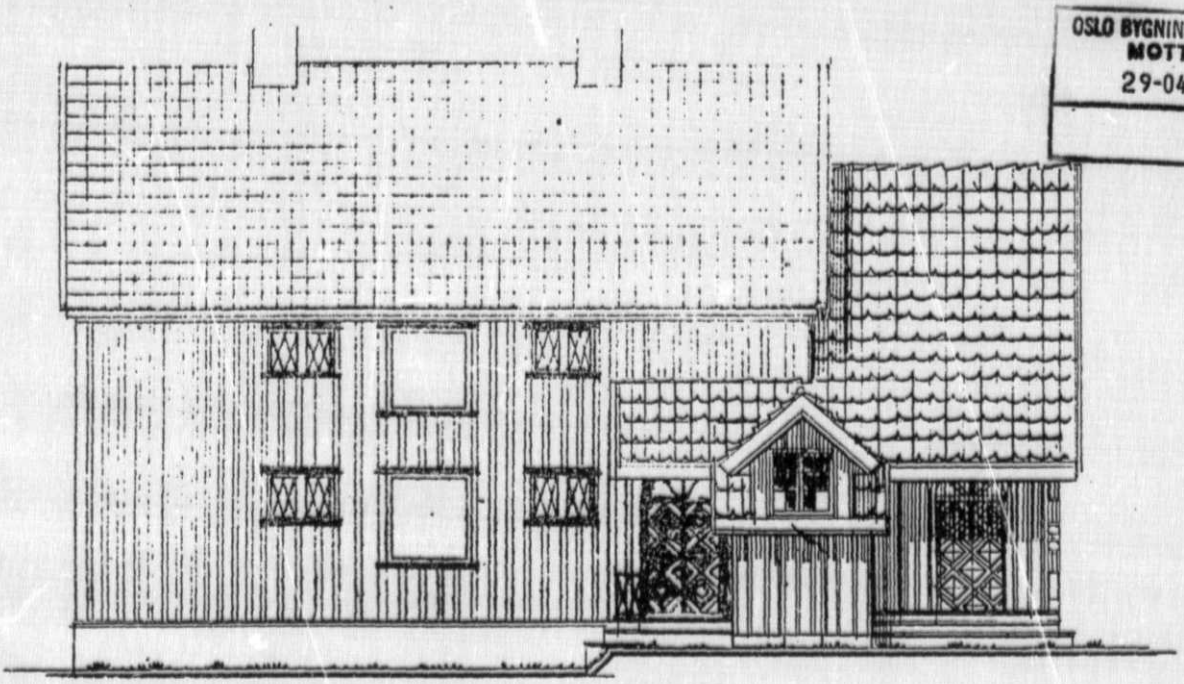
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29-04-1987



Ny trapp til terrasse

FASADE SØ

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29-04-1987



FASADE NORD

ARK. F. EKLUNDMO

24. Sanitæranlegg (F.kap. 47:2)

Klosetter, bad, sluk etc.
Anmeldes av rørlegger, standard utstyr

25. Ventilasjon (L. § 106, F.kap. 47:1)

Beskrivelse

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F.kap. 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (L.§ 106, F.kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming | Type ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern (F.del 3 F.kap. 47, 49)

Bygningens bygningsbrannklasse ☐1 ☐2 ☐3 ☐4

☐ Branncelleinndeling/brannmur(er) fremgår av tegning eller

beskriv .....

☐ Rømningsveger og markeringslys fremgår av tegning eller

beskriv .....

☐ Røykvarsler(e) ☐ Brannalarmanlegg ☐ Sprinkleranlegg

29. Særskilt søknad (L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

Grunn til nåbygg.
Horisontal terrenndeling som fungerer som generasjonsdeling. Byggherre m. fam. 4 pers har for liten plass.
Felles eksklusiv inngang og trapp til 2 etg. 2 etg må gjennom entre i 1. etg for å komme til vaskerom boder ek. i kjeller.

31. Underskrifter

Oslo den 11/1-87

Byggherrens underskrift

Anmelders underskrift

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i
OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19
OSLO

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Skriv ikke her

Jfr. Bl. § 93

Søknad om byggetillatelse for

Arbeidets art

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Riving ☐ Annet (beskriv) .....

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv) .....

Søknad om bruksendring

☐ fra ..... til .....

Jfr. Bl. § 7

Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i

☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

Jfr. Bl. § 84.1

Melding om anlegg

☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg

☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Annet (beskriv) .....

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kragsvei 3, 0391 Oslo 3		33	436	

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Stein Ole Dahl	Kragsvei 3	p. 148144 k. 312303

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse HERSLEBSGT 19

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted Oslo den 8/1 1986

Stein Ole Dahl — Byggherrens/Anmelders underskrift

Kragsvei 3 — Adresse

148144 — Telefon

Hjemmelshaver i

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5105 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81
K-blankett 51.05

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn nr./g.nr., b.nr./matr.nr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Gnr. 33 bnr. 1707, Kragsvei 3B	Finn Lyseløkke, Kragsvei 3b, 0391 0510 3	199		
Gnr. 33 bnr. 1708, Kragsvei 3D	Kjell Aas Kragsvei 3D 0391 0510 3	200		
Gnr. 33 bnr. 1709, Kragsvei 3C	Kjell Grønvold Kragsvei 3C 0391 0510 3	201		
Gnr 33 bnr. 437 Kragsvei 1	Niels Bloch-Hall Krags vei 1, 0391 0510 3	202		
Gnr. 33 bnr 367, Holmenkollen 89	Ronald P. Aukner Holmenkollen 89 0391 0510 3	203		

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

Sign. .....

OSLO 12 1 83

Det gjøres merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	33/436 Krags vei 3	Journalnr. 87/96
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert 14.1.87
Byggherre	Stein Ole Dahl, Krags vei 3, 0391 Oslo 3	
Anmelder	Ark. Finn Sandmæl, Sundvn. 5. 1315 Nesøya	

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

26 JAN. 1987
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
04-03-1987

Oslo veivesen, den 4/3-87 K. Aune

Skj. B 13. 2000. Andvord.

G.nr. 33 Br.nr. 436

Kragsvei 3

J. nr. 1935-2596

Utvidelse stue

G.nr. 33	B.nr. 436
Kartblad	
Bilag nr. 8	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 296 - 1935
Dat. 16/4
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Oppførelse av Stue i 2den Etasje

Eier:

Overtømmermann Thomsen,

adr.

Anmelder:

— Samme —

adr.

Sted:

Kirkemyrveien.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmerm. Aug. Person,
Eikeveien 2, Ekeberg
haveby, Ø. Aker.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring „

Gebyr: 16/5.35.

Ferdigattest:

17/4 35

Aker Bygningsvesen
Gnr. 33 Bnr. 436
Bilag nr. 9

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02596 ★ 16 APR. 1935
ANTAL BILAG

Herr Bygningschefen i Aker.,
Heimdalsgt. 1.
O s l o.

Ad.G.nr.33,br.nr.436,tilh.Ernst Johanssen.

Herved anmeldes indbygning av balkon til stuen i 2den etg. paa samme maate som oprindelig utført i 1ste etg. Den nuværende utvendige plankevæg til balkon fjernes,det opsættes 2 stkr. 5" x 5" boltet til plankeveggen og indlægges 1 stk. Dip.nr.16. Det nuværende balkonrækverk fjernes,eventuelt ogsaa balkonens bjelkelag hvis dette ved avdækning viser sig nødvendig.

Aker 15.april 1935.

Ærbødigst

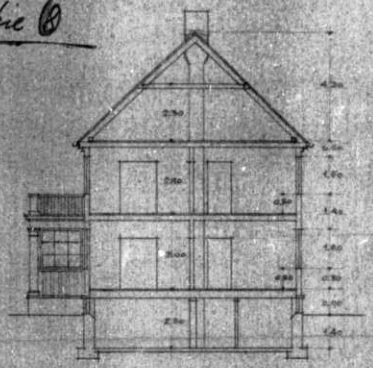
Ernst Johansen.

8/3-23

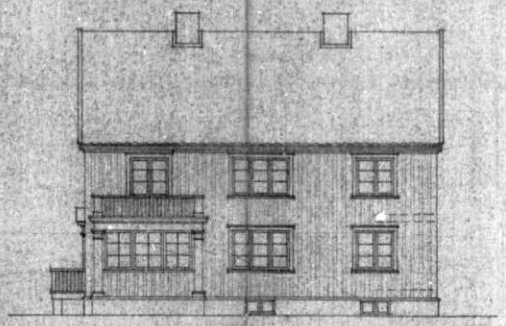
BYGNINGSSJEFEN I AKER
Inn 12/3-22
Utgår 8

Ila bic B

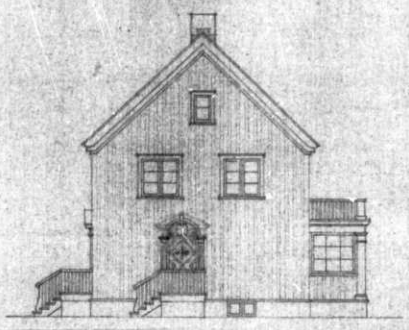
TOMANDSBOLIG: GR NR 33. - BR NR 436.
KRAGS VEI. - HOLMENKOLLEN.
MAALESTOK. 1:100.



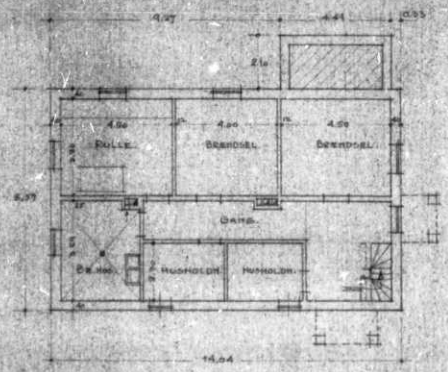
SNITT.



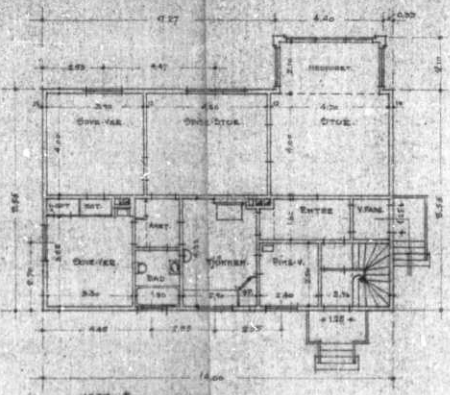
MOT SYD.



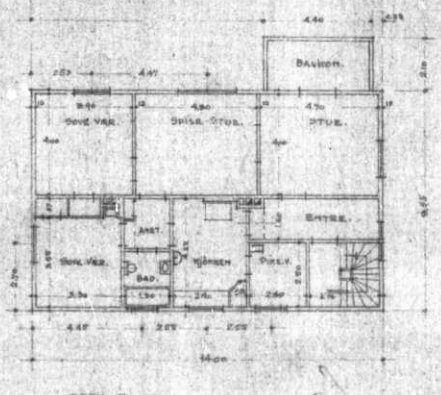
MOT VEST.



KJELDER.



1STE ETAGE.



2DEN ETAGE.

ARKITEKT.
KRISTIANIA. 21-9-1922.

G.nr. 33 Br.nr. 436

Kragsvei 3

J. nr. 1935-2596

Utvidelse stue

G.nr. 33	B.nr. 436
Kartblad	
Bilag nr. 8	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 296 - 1935
Dat. 16/4
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Oppførelse av Stue i 2den Etasje

Eier:

Overtømmermann Thomsen,

adr.

Anmelder:

— Samme —

adr.

Sted:

Kirkemyrveien.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmerm. Aug. Person,
Eikeveien 2, Ekeberg
haveby, Ø. Aker.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring „

Gebyr: 16/5.35.

Ferdigattest:

17/4 35

Aker Bygningsvesen
Gnr. 33 Bnr. 436
Bilag nr. 9

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02596 ★ 16 APR. 1935
ANTAL BILAG

Herr Bygningschefen i Aker.,
Heimdalsgt. 1.
O s l o.

Ad.G.nr.33,br.nr.436,tilh.Ernst Johanssen.

Herved anmeldes indbygning av balkon til stuen i 2den etg. paa samme maate som oprindelig utført i 1ste etg. Den nuværende utvendige plankevæg til balkon fjernes,det opsættes 2 stkr. 5" x 5" boltet til plankeveggen og indlægges 1 stk. Dip.nr.16. Det nuværende balkonrækverk fjernes,eventuelt ogsaa balkonens bjelkelag hvis dette ved avdækning viser sig nødvendig.

Aker 15.april 1935.

Ærbødigst

Ernst Johansen.

G.nr. 33 Br.nr. 436

Kragsvei 3

Gj.nr. 1922-1213

Våningshus

Bygningsenhetsnr.:	80093446
	80626428

Tver i skjelfjord 1006/1921.

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1213-1922.

Bilag 1.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Aamundstuen / Holmen, Vestre Aker.

paa gr.-nr. 33 br.nr. 436

tomt nr. til gate nr.

Eier: Ernst Johansen.

Ansvarshavende

Indlevert 14. oktober 1922. Attestert 21/12 1922 ~~Fakt~~ Fakt. 13/6-24.

BYGNINGSCHEFEN
1008-B-22
AKER

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 17de oktober 1922.

Erly Andersen

K a

f.s.

OPMÅLINGSSJEFEN I AKER 739/22

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 18/10 1922
For reguleringschefen
E. Sørensen

Jfr. kart - telefon Bekk

Det foreligger ingen maaling her over tomten, som ligger utenfor bekk.

Akers opmaalingschefs kontor, den 19 okt. 1922

Sigurd Christoffersen

AKERS
28/10 3435-1922
OVERINGENIØR

Jnr. 1008-B

Gnr. 33 bnr. 436 parcel av bnr. 19 Tomt nr. 5 til vei 1027 (Krags vei) V. Aker distrikt. Utenfor byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse:

X Beliggenheten av bygningen godkjendes, hvis den blir lagt parallelt med nabohusene og hvis dens avstand til midten av veien blir mindst 15 meter og dens avstand fra nabogrense mindst 10 meter.

Beliggenheten forutsættes paavist i marken av opmaalingsvæsenet. X

Sendes herr overingeniøren i Aker til vanlig forføining.

Akers reguleringschefs kontor, den 26 oktober 1922

E Lofthus

H. Hild

Efter opslysning fra opmaalingsvæsenet ligger der ikke vandledning over denne tomt. Intet kanalvæsen 28/10 1922 BH.

3435/1922.

Vaaningshus, Holmen, Ernst Johansen.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Aker.

Byggetilladelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles, naar erklæring er lidtigne undertegnet og indsendt til tinglæsning.

Bilag: Kloakbestemmelser og forskrifter for veioparbeidelse.

1/11 22.

Akers overingeniørkontor, den 30te oktober 1922.

Carl Fabern

Ad. Sigholt.

J.nr. 1213/1922. S. Gjennemslag.
Bilag 3,4.

Gr.nr.33, br.nr.436, parcel av bnr.19,tomt 5,vei 1027, Holmen, ad. vaaningshus tilhørende arkitekt Ernst Johansen.

Akers reguleringsvæsen har git saken saadan paategning :

"Beliggenheten av bygningen godkjendes, hvis den blir lagt paral-"lelt med nabohusene og hvis dens avstand til midten av veien blir mindst "15 meter og dens avstand fra nabogrænse mindst 10 meter. Beliggenheten "forutsettes paavist i marken av opmaalingsvæsenet."

I henhold hertil og til den tinglæste erklæring angaaende adkomsten approberes anmeldelsen paa følgende betingelser :

Samtlige kjældermure maa føres ned paa fast fjeld. Hvor der ikke er kjælder maa der være et mindst 60 cm. høit aapent rum og grundmurene maa forsynes med de for luftcirkulation nødvendige aapninger. Bryggerhusvægger maa utføres av ildfast materiale. Pikeværelserne maa ha en gulvflate av mindst 6,oo m² hvad de ikke opnaar efter den indsendte tegning ; nyt forslag maa indsendes.

Likeledes maa indsendes tegninger av de 2 manglende facader.

Av hensyn til den særskilte leilighet i 2den etage maa indgangsdøren til trapperummet ha en bredde av mindst 1,10 m. mellem karmene.

Arbeidet tillates ikke fortsat over første bjælkelag forinden ovennævnte krav er efterkommet.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser samt vedlagte specielle byggeregler.

Kloak- og brandreglementets bestemmelser samt forskrifter for veioparbeidelsen vedlægges.

Den under 21. december 1921 indsendte anmeldelse av vaaningshus paa samme tomt utgaar herved.

Bygningssjefen i Aker, den 6 januar 1923.

Joh. S. Munch

Hr. arkitekt Ernst Johansen,
Vidars gate 7.

Sendt 6/1.23.

1213/1922. S. Gjennemslag. mars 1923.
7,8.

Gr.nr.33, br.nr.436, parcel av br.nr.19, tomt 5, vei 1027, Bessetud, ad. vaaningshus tilhørende arkitekt Ernst Johansen.

De under 1. ds. indsendte nye tegninger (bilag 7,8) godkjendes.
Forøvrig henvises til approbation av 6. januar 1923.

Bygningschefen i Aker, den 7 mars 1923.

Joh. L. Skuseth
v

Hr. arkitekt Ernst Johansen,
Vidare st. 7.

Sendt /3.23.

Kort samt foresp. ang. kloak sendt Helmin Fredriksen /3.23. Gj.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Asbjørn Nøvik
Krags vei 3
0783 OSLO

Dato: 17.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201015916-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRAGS VEI 3	Eiendom:	33/436
Tiltakshaver:	Asbjørn Nøvik	Adresse:	Krags vei 3, 0783 OSLO
Søker:	Asbjørn Nøvik	Adresse:	Krags vei 3, 0783 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KRAGS VEI 3

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 12.02.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 14.01.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

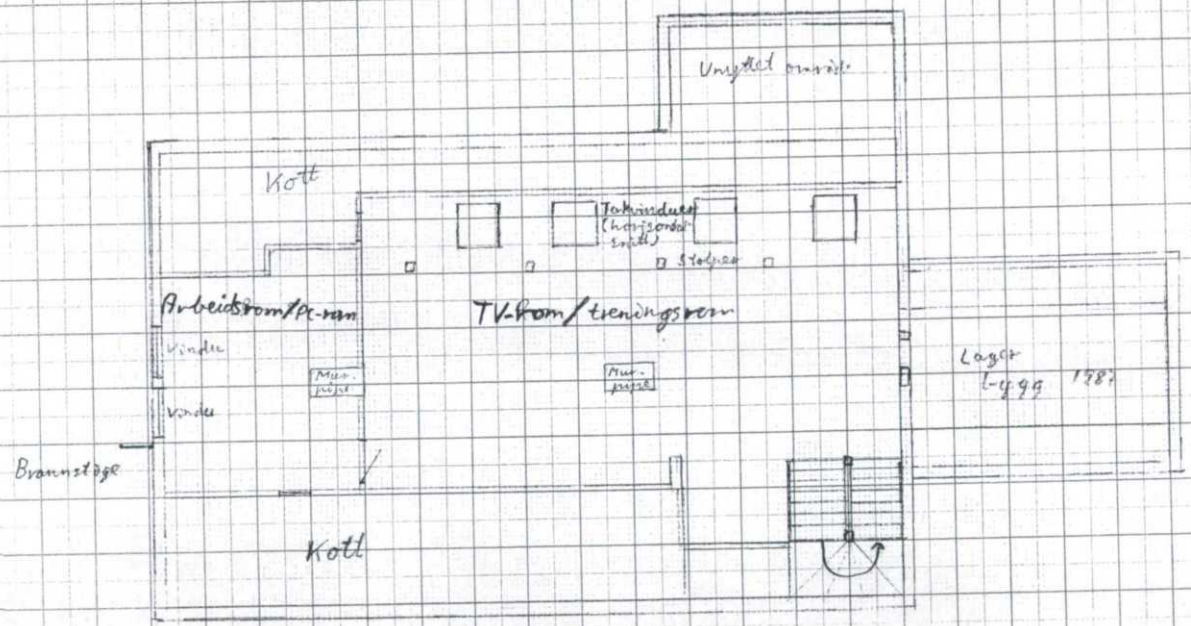
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2011 av:

May Holm - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Loftsetasje i bolig oppført 1923

Målestokk: 1 cm på tegning = 1 m

Vedlegg 4



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaoutar El Malmi
KRAGS VEI 3

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529179
9079167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 436

Vi viser til bestilling av 20260323 for KRAGS VEI 3.

GNR. 33 BNR. 436

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1917.

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

1253 m²

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

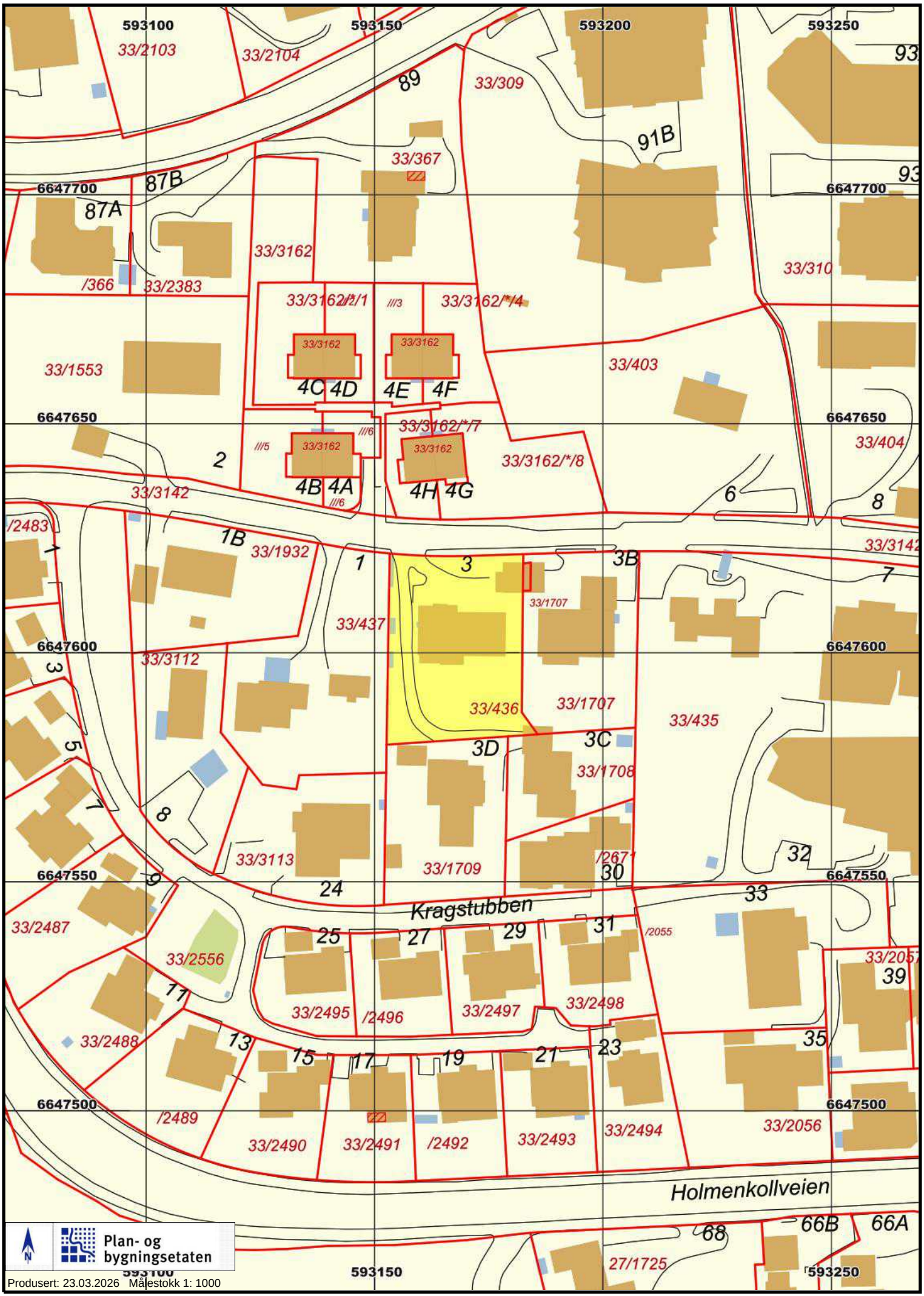
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593100
593150
593200
593250
6647700
6647650
6647600
6647550
6647500
33/2103
33/2104
33/309
33/367
33/3162
33/2383
33/3162/*/1
33/3162/*/4
33/1553
33/403
33/310
33/3162/*/7
33/3162/*/8
33/404
33/3142
33/1932
33/437
33/1707
33/3112
33/436
33/435
33/1708
33/3113
33/1709
33/2671
Kragstubben
33/2487
33/2556
33/2495
33/2496
33/2497
33/2498
33/2488
33/2489
33/2490
33/2491
33/2492
33/2493
33/2494
33/2056
Holmenkollveien
27/1725
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KRAGS VEI 3

med endringer pr. juli 2017

§1

Sameiets navn er «Sameiet Krags vei 3»

§2

Eiendommen Krags vei 3, gnr.33, bnr 436 i Oslo er oppdelt i to eierseksjoner hver med sameiebrøk på ½ .

§3

Sameiet skal ikke ha styre, men styrets funksjoner etter skal utøves av sameierne i fellesskap. Hver seksjon har en stemme.

§4

Hver av seksjonene har enerett til en garasjeplass hver. Seksjonene har i tillegg enerett til en parkeringsplass per seksjon på felles gårdsplass. Seksjon 1 disponerer i denne sammenheng parkeringsplassen foran felles redskapsskjul, og seksjon 2 parkeringsplassen foran inngangspartiet til seksjon 2.

Hver av seksjonene har eksklusiv rett til bruk av deler av hagen slik det fremgår av vedlagte skisse. (bilag 1 til denne sameieavtalen). Resten av tomten disponeres av begge seksjonene i felleskap.

Fasademessige endringer kan ikke gjøres uten enighet.

Seksjon 2 har adkomstrett til teknisk rom i underetasje hvor varmtvannsberedere og hovedkran er. Seksjon 2 har rett til å ha seksjonens varmtvannstank i teknisk rom i kjeller. Strøm til seksjon 2 sin varmtvannstank skal komme fra seksjons 2 sikringsskap.

§5

Ved utleie av praktikantdel/utleiedel i kjeller til seksjon 1 gjelder følgende;

1. Leietager i kjeller skal ikke parkere kjøretøy på sameiets fellesområde.
2. Leietager skal ikke ha tilgang til felles hage.
3. Seksjon 1 skal ikke leie ut både utleie/praktikantdel i kjeller samt hoveddel til to forskjellige leietagere samtidig.

Tilsvarende begrensninger er gjeldende for seksjon 2 dersom seksjon 2 leier ut en mindre del, utleiedel/praktikantdel.

§6

Følgende fellesutgifter dekkes med en halvpart på hver seksjon:

-Huseieforsikring og kommunale utgifter

-Utgifter til nødvendig ytre vedlikehold med unntak for vinduer og dører

-Utgifter som sameierne etter avtale er enige om å dele

For seksjonenes forpliktelse overfor sameiet skal sameiet ha pant i hver seksjon for kr 10.000,- med prioritet etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Sted: Oslo

Dato: 6/7-17

Seksjon 1

Vidar Stensvåg

Stine Kristensen

Seksjon 2

Morten Sundin

Kjersti K. Sundin

Kjersti Sundin

NV D8

Oslokilden.no

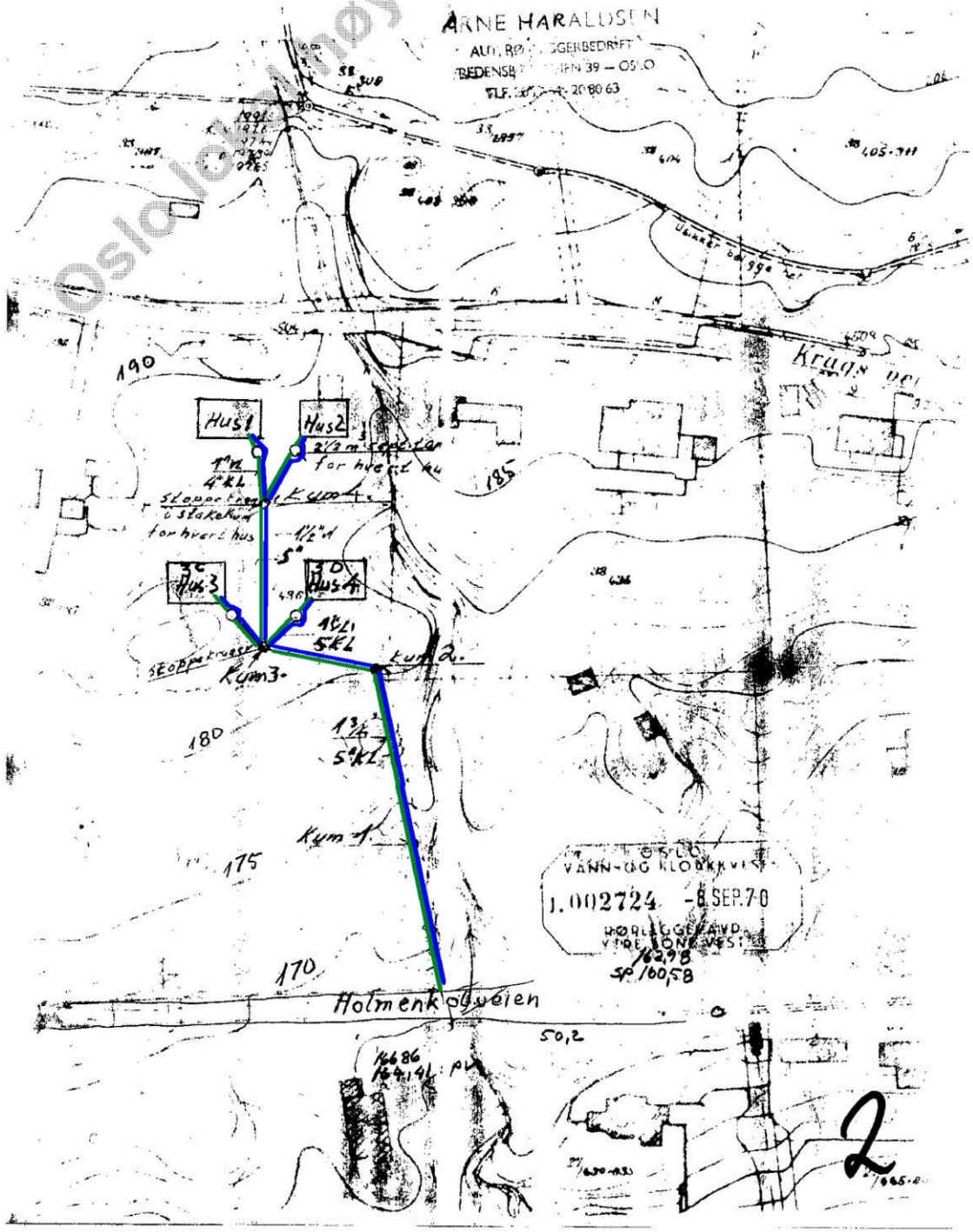
TIL

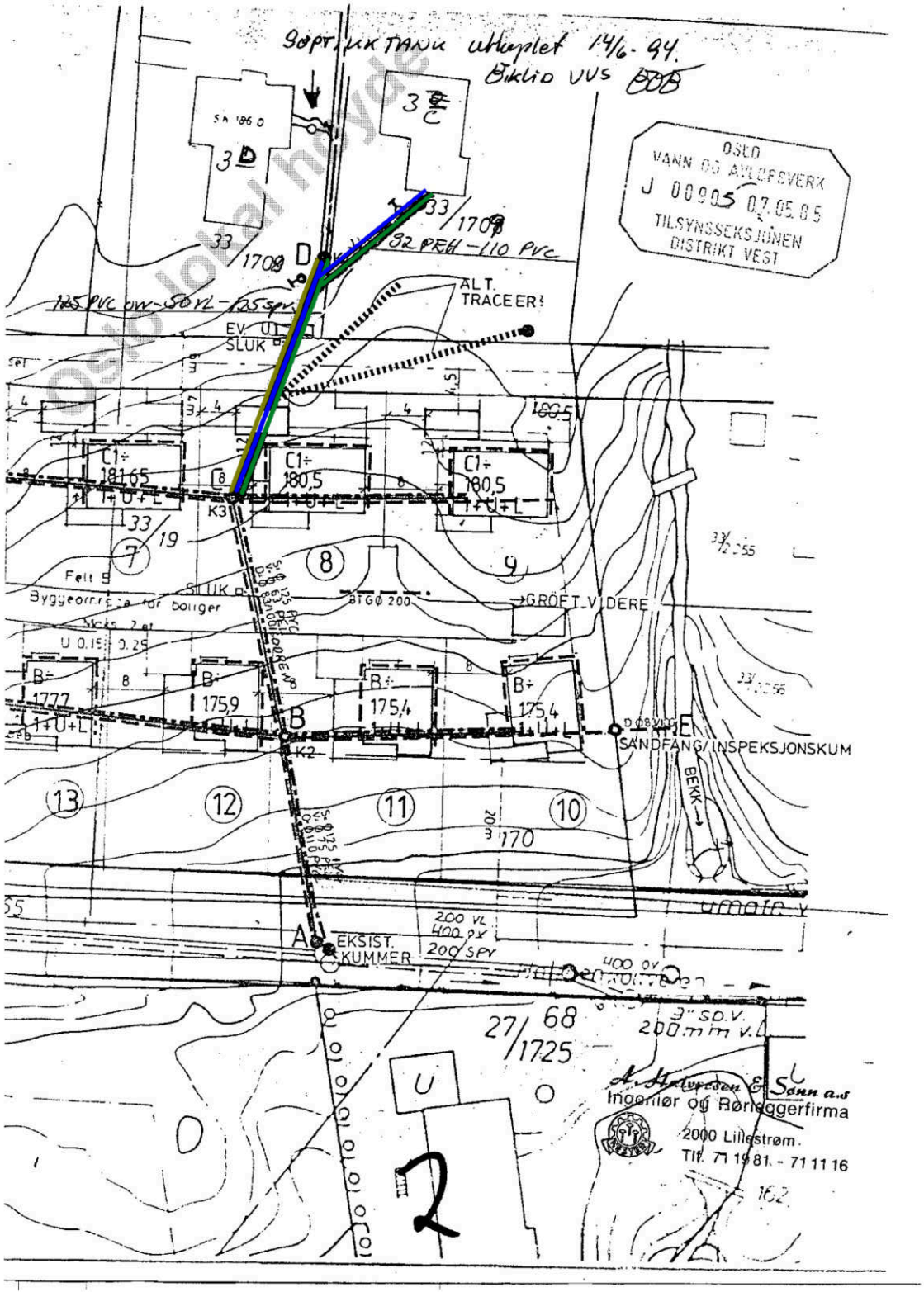
ARNE HARALDSEN

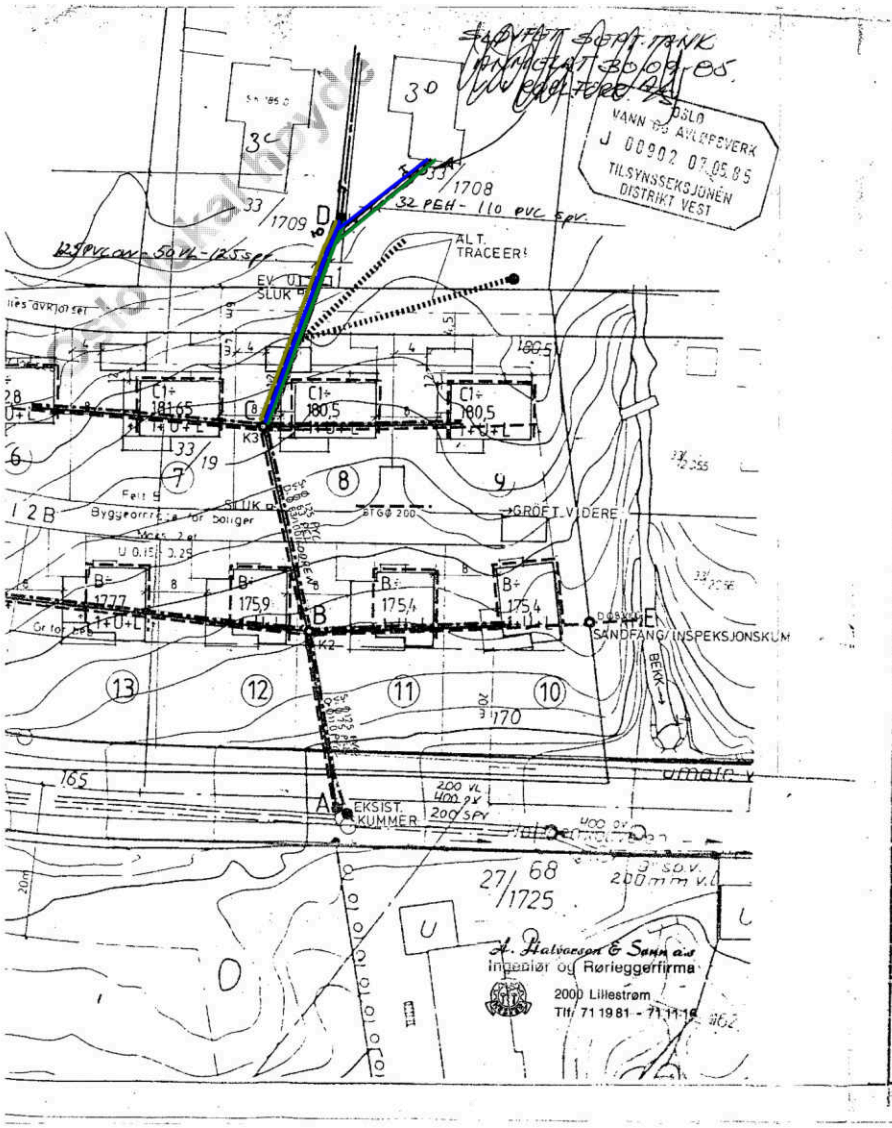
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT

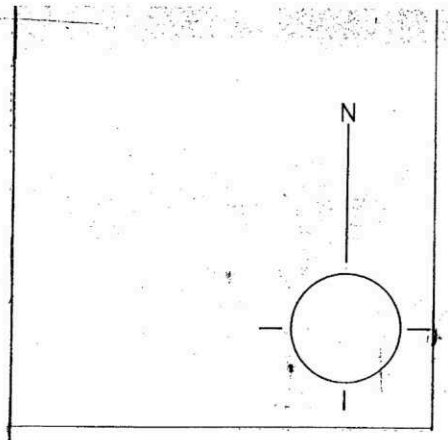
BREDENSB[illegible] 39 – OSLO

TLF. [illegible] 20 80 63




Søpt. pumpetank utlagt 14/6-94.
Biklio VVS
OSLO
VANN OG AVLØPSVERK
J 00905 07.05.05
TILSYNSSEKSJONEN
DISTRIKT VEST
ALT. TRACE ER
32 PEH - 110 PVC
125 PVC ow - SOVL - 125 spv
EV. UT
SLUK
K3
K2
Felt 9
Byggeområde for boliger
GRØFT VIDERE
SANDFANG/INSPEKSJONSKUM
BEKK
EKSIST. KUMMER
200 VL
400 PV
200 SPV
3" SP.V.
200 mm v.l.
A. Karlsrud & Sønn a.s
Ingeniør og Rørleggerfirma
2000 Lillestrøm.
Tlf. 71 19 81. - 71 11 16
Oslo lokal hyde





TEGNFORKLARING

VANNLEDNING
SPILLVANNSLEDNING
DRENSLEDNING
KUM
SLUK

UTFØRT

A. Halvorsen & Sønn a.s
Ingeniør og Rørleggerfirma
2000 Lillestrøm
Tlf. 71 19 81 - 71 11 16

2 **ARBEIDSTEGNING**

ANT.	REV.	DEN	ANGÅENDE	SIGN.
	A	6.12.84	NYE HUS - DIV.	

A/S MOELVEN BRUG

BOLIGFELT KRAGSKOGEN – HOLMENKOLLEN

OVERSIKTSKART LEDNINGER, KUMMER OG SLUK

MÅLESTOKK	1:500
DATO/TEGN.	6.12.1984
UTFØRT AV	
SAKSBEH.	
KONFERERT	
PROSJ.LEDER	
GODKJENT	

ØSTLANDSKONSULT A/S

☐ HOVEDKTR.:	FERJESTEDSV. 24	1600 FREDRIKSTAD	— 031 *15 994	
☐ DISTR. KTR.:	MØLLEGT. 55	4000 STAVANGER	— 045 72 986 - 32 987	
☒ DISTR. KTR.:	OLE VIGSGT. 5A	2300 HAMAR	— 065 25 530	
☐ DISTR. KTR.:	RÅDHUSGT. 4 III	4800 ARENDAL	— 041 23 469 - 25 796	
☐ DISTR. KTR.:	LIEGT. 4	3700 SKIEN	— 035 25 849 - 25 850	

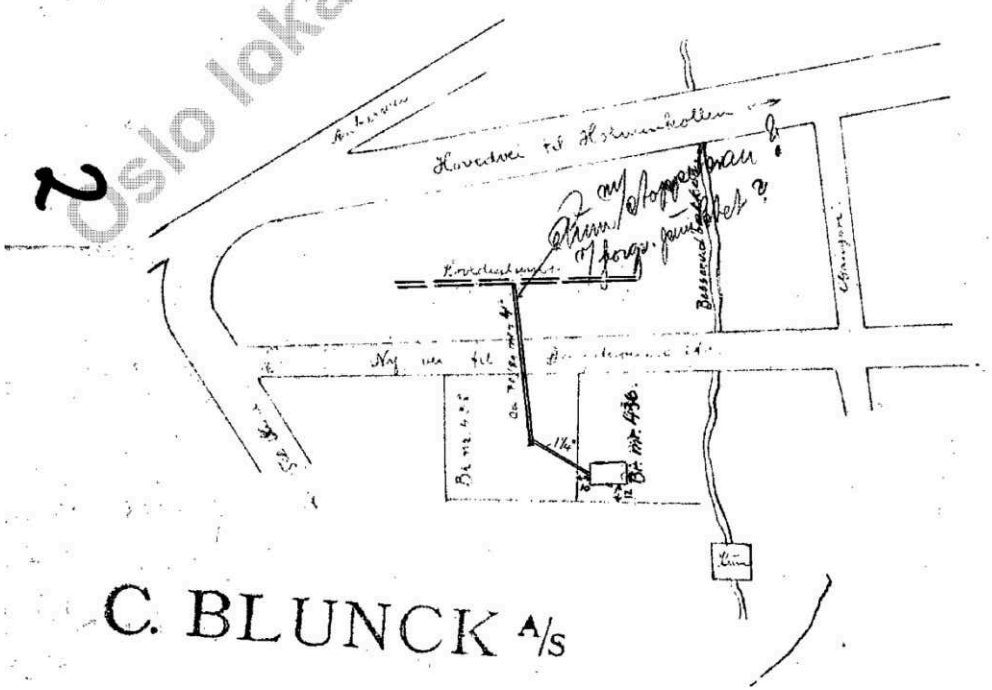
NR. 368.021-2. A

0023.04-1

Oslo lokal høyde

Situationsplan. av del av Holmenskoven gnr. 33 ; bnr. 19

2

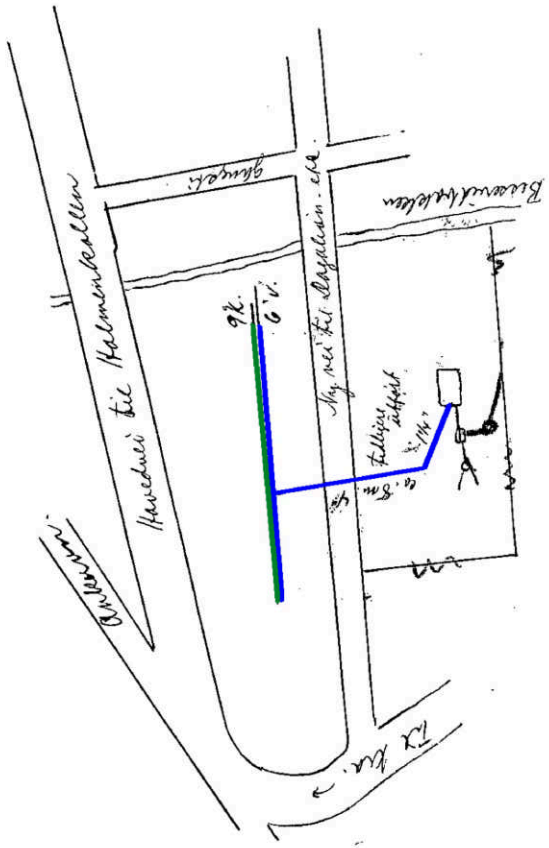

Kløfta
Kløfta
Kløfta

Kragsveien 3

847
19 20

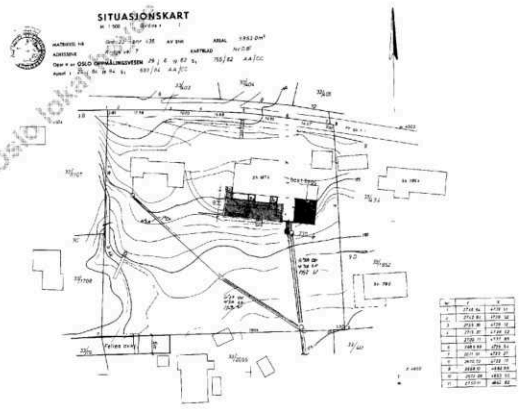
Indlæg 88-1920
Modtaget den 24/4-1920

Oslo lokalhistorie



2

SITUASJONSKART



OSLO VANN OG KLOAKKVESSEN (OVSK)

OSLO BYPLANKONTOR

OSLO VANN OG KLOAKKVESSEN (OVSK)

OSLO BYPLANKONTOR

OSLO VANN OG AVLØPSVERK
J 18.09.87
TILKNYTNINGSLEDNINGEN
DISTRIKT VEST

F		2
Rev.	Revisjon	Dato / Tegn. / Kontr.
GUNNAR HENRIKSEN, KRAGSVEI 7		
Tilbygg Situasjonsplan	Tegnet Dato 20.08.87 Målestokk 1 50 Dossier-Nr.	Kontr. Dato Godkjent Arkiv-Nr.
INGENIØRFIRMAET BRAATHEN AS Rådgivende Ingeniører F.I. 1372 ASKER/OSLO TLF. 2905		Tegn.-Nr. 865174-01

9

Oslo lokalhistorie

TOMANDSBOLIG - GNR 33 BNR 436

VED KRAGS VEI - HOLMENKOLLEN

SANITÆRANLÆG

M = 1/100

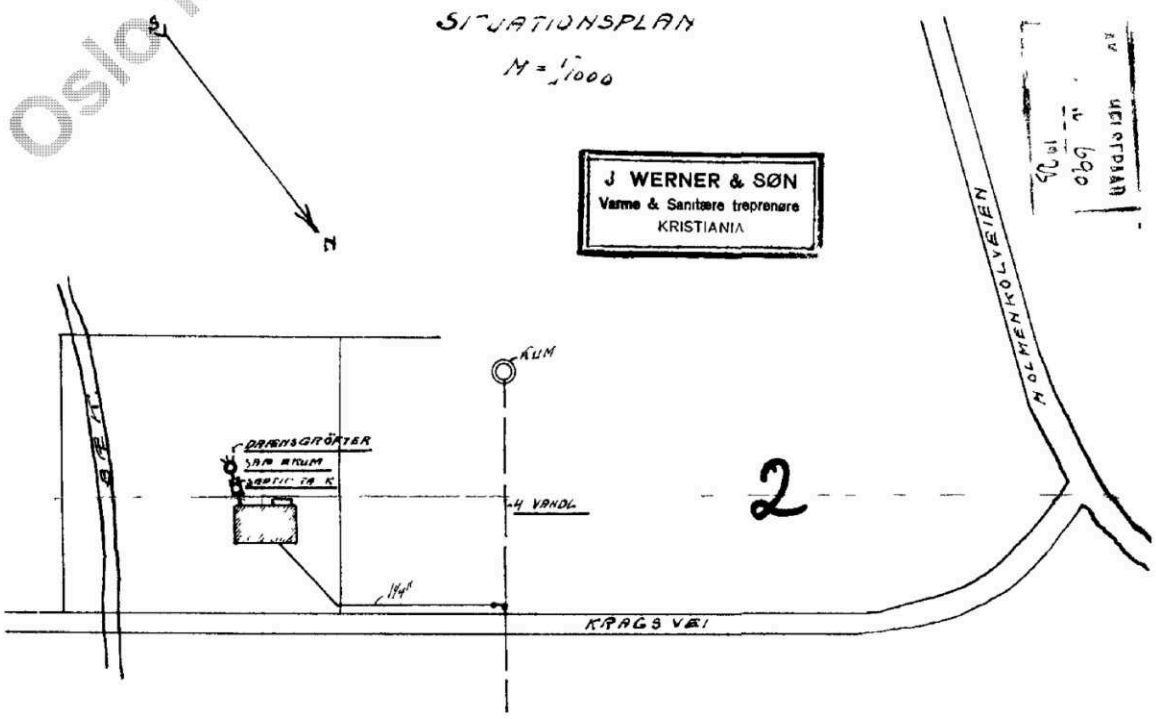
VESTRE AKER
Indlæg i m.
Modtaget den 21/12 1933

SITUATIONSPLAN

M = 1/1000

J WERNER & SØN
Varme & Sanitære treprenører
KRISTIANIA

Vestre Aker
- - 1926



Krags vei 3

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 4.4 km

SPORT

Kragskogen	5 min
Gressbanen	10 min
Hovseter Velvære	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Røa Senter	6 min
Boots apotek Slemdal	22 min
Apotek 1 Vinderen	6 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krags vei Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Besserud Linje 1	9 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.8 km

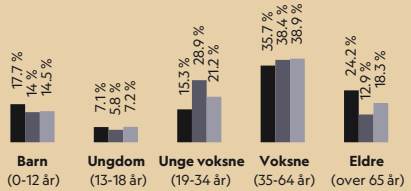
BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

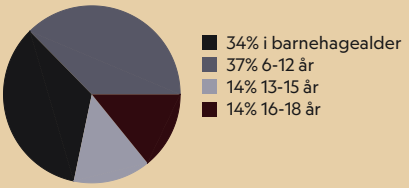
Joker Holmenkollen	4 min
Coop Prix Besserud	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løkkaskogen	1 708	744
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



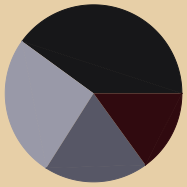
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Holmenkollen	4 min
Coop Prix Besserud	8 min

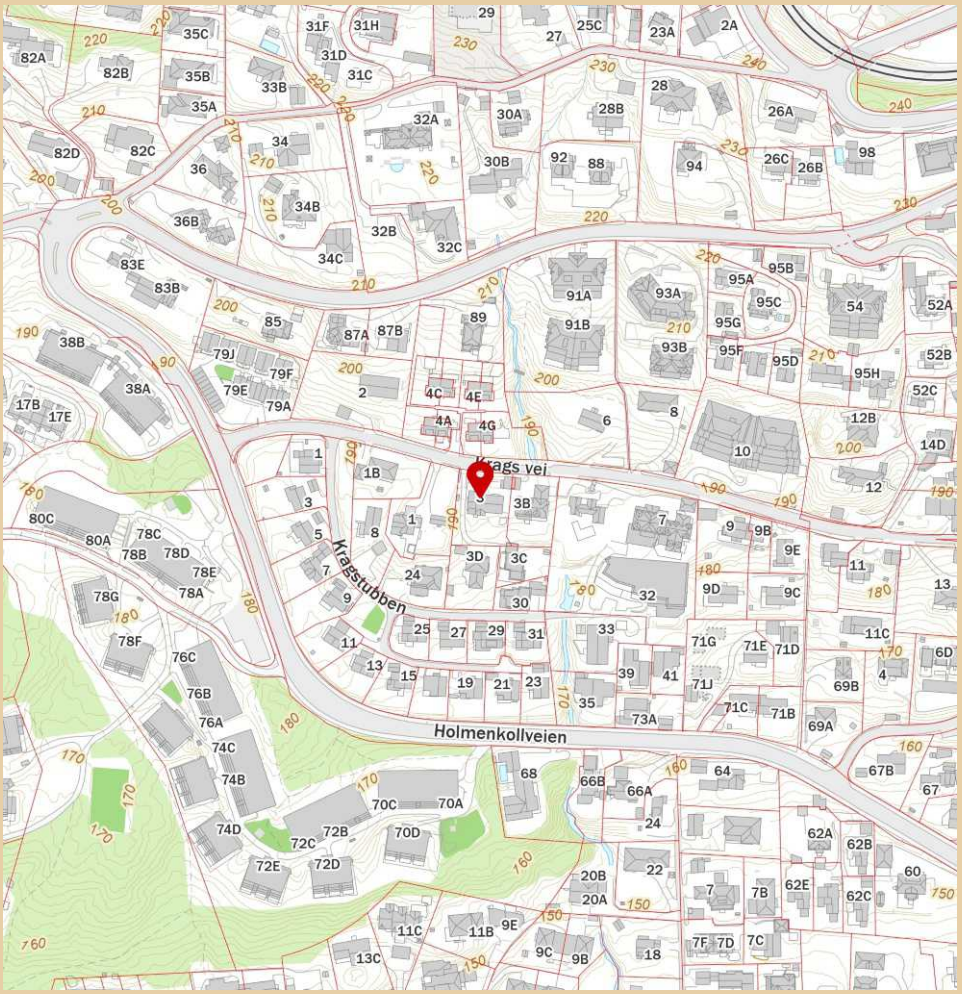
SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



- 40% enebolig
- 19% rekkehus
- 26% blokk
- 15% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Krags vei 3

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 4.4 km

SPORT

Kragskogen	5 min
Gressbanen	10 min
Hovseter Velvære	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Røa Senter	6 min
Boots apotek Slemdal	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krags vei Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Besserud Linje 1	9 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.8 km

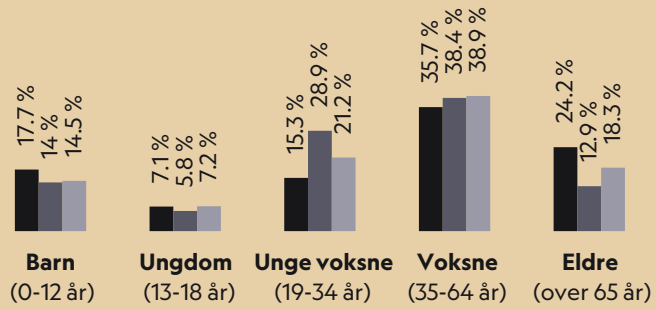
BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

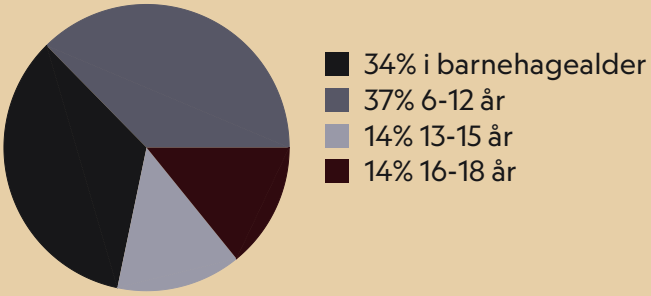
Joker Holmenkollen	4 min
Coop Prix Besserud	8 min

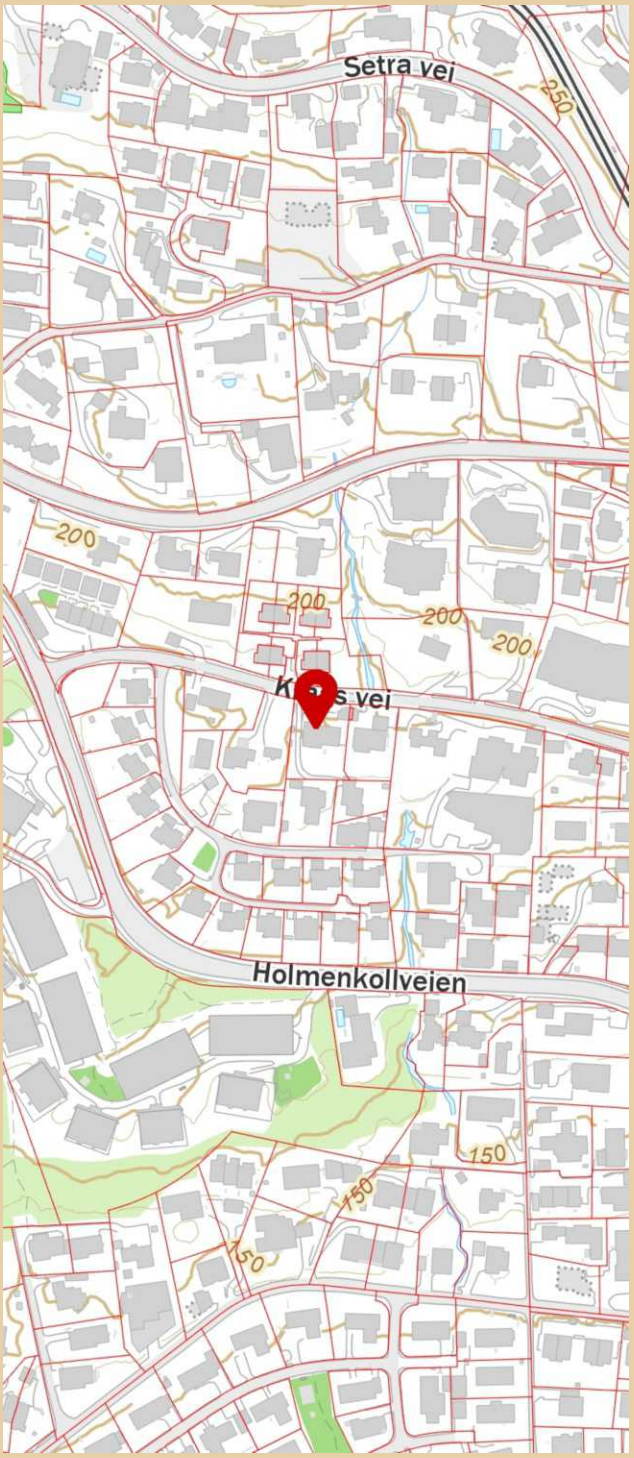
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løkkaskogen	1 708	744
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Krags vei 3

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 4.4 km

SPORT

Kragskogen	5 min
Gressbanen	10 min
Hovseter Velvære	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	24 min

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	6 min
Røa Senter	6 min
Boots apotek Slemdal	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krags vei Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Besserud Linje 1	9 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.8 km

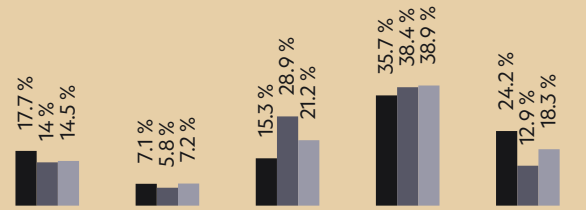
BARNEHAGER

Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Kragskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

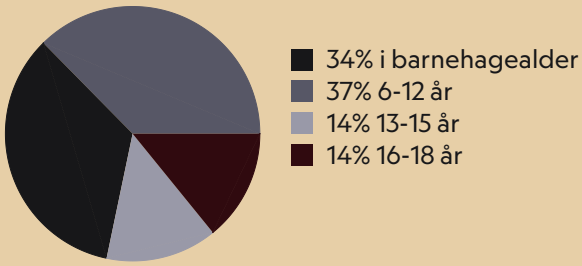
Joker Holmenkollen	4 min
Coop Prix Besserud	8 min

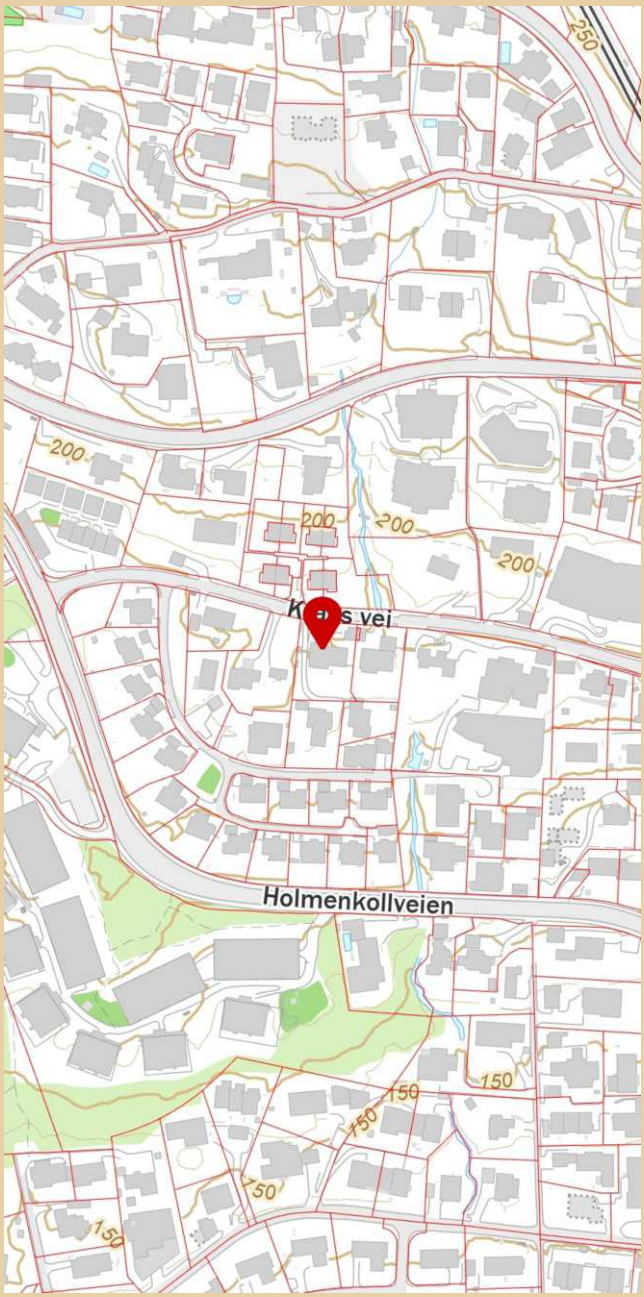
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Løkkaskogen	1 708	744
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krags vei 3, 0783 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 436, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260021

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten

Mobil: 950 83 002

E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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