PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HAVNABAKKEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Byggetegninger, ferdigattester og byggemelding

Servitutt FORKJØPSRETT

Servitutter

Energimerking

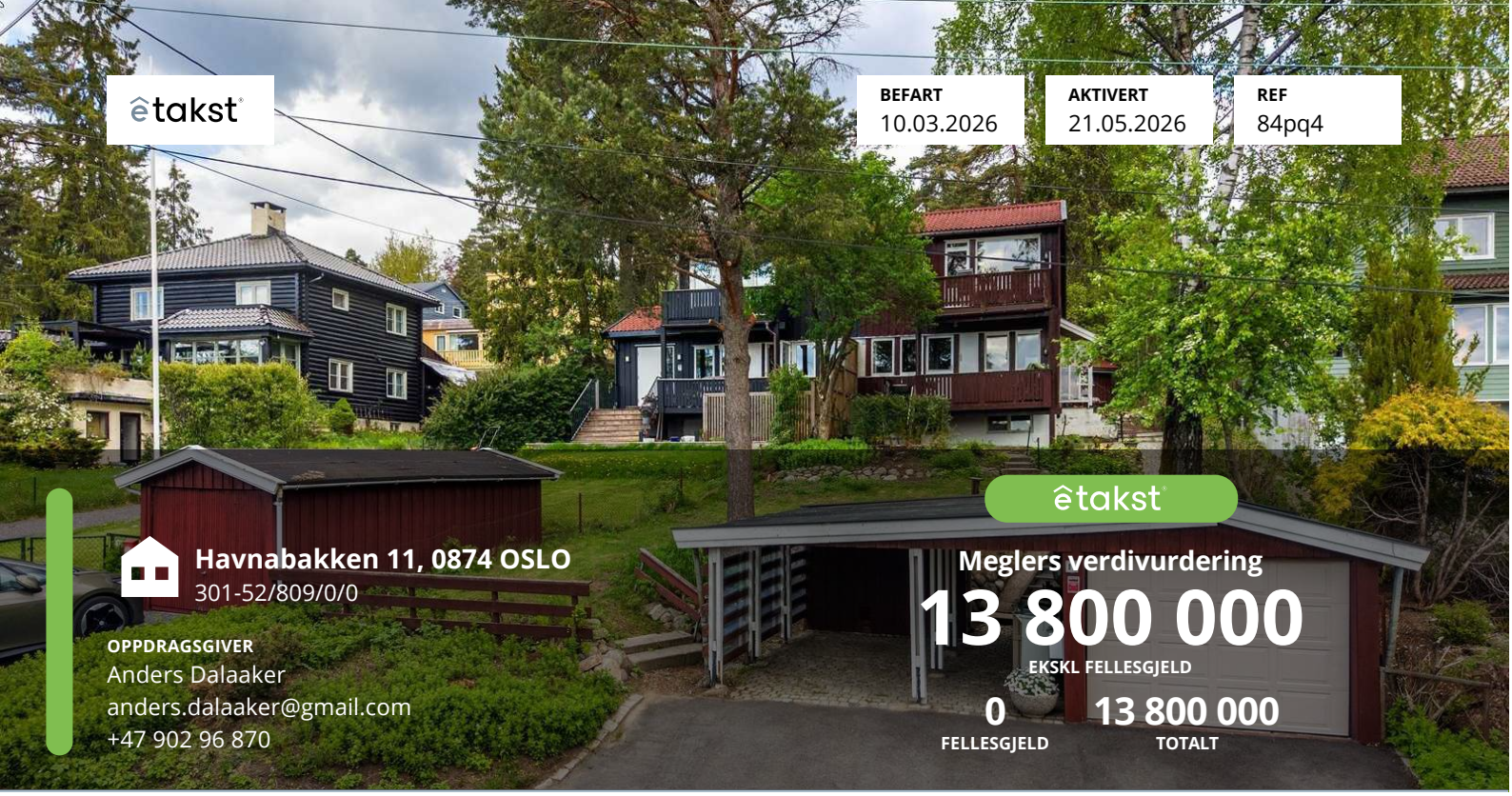
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse, komm avg., eiendomsskatt og ligningsverdi

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
10.03.2026	21.05.2026	84pq4

Havnabakken 11, 0874 OSLO
301-52/809/0/0

OPPDRAGSGIVER
Anders Dalaaker
anders.dalaaker@gmail.com
+47 902 96 870

etakst

Meglers verdivurdering

13 800 000

EKSKL FELLESGJELD

0	13 800 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier tomannsbolig	
Selveier tomt	559 m2
Byggeår	1960
Soverom	3
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	169 m2	TBA	24 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Energimerke G



Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Nordbergveien 62A, 0875 Oslo	01.07.2025	13 900 000	0	13 900 000	1989	139 m²
Barliveien 3B, 0874 Oslo	23.02.2026	16 050 000	0	16 050 000	1992	161 m²
Bergrådveien 15B, 0873 Oslo	21.04.2026	15 400 000	0	15 400 000	1948	167 m²

Boligen går over 5 halve etasjer:
Kjeller: Kjellerstue og innvendig bod (åpen løsning).
Underetasje: Bad 1, bad 2, gang, omkledningsrom og bod.
1. etasje (halv etasje 1): Entré, gang, to soverom - ett med utgang til veranda og bod.
1, etasje (halv etasje 2): Kjøkken, spisestue, soverom og alkove
2. etasje: Stue med utgang til veranda
2 kryploft, utebod, garasje og carport

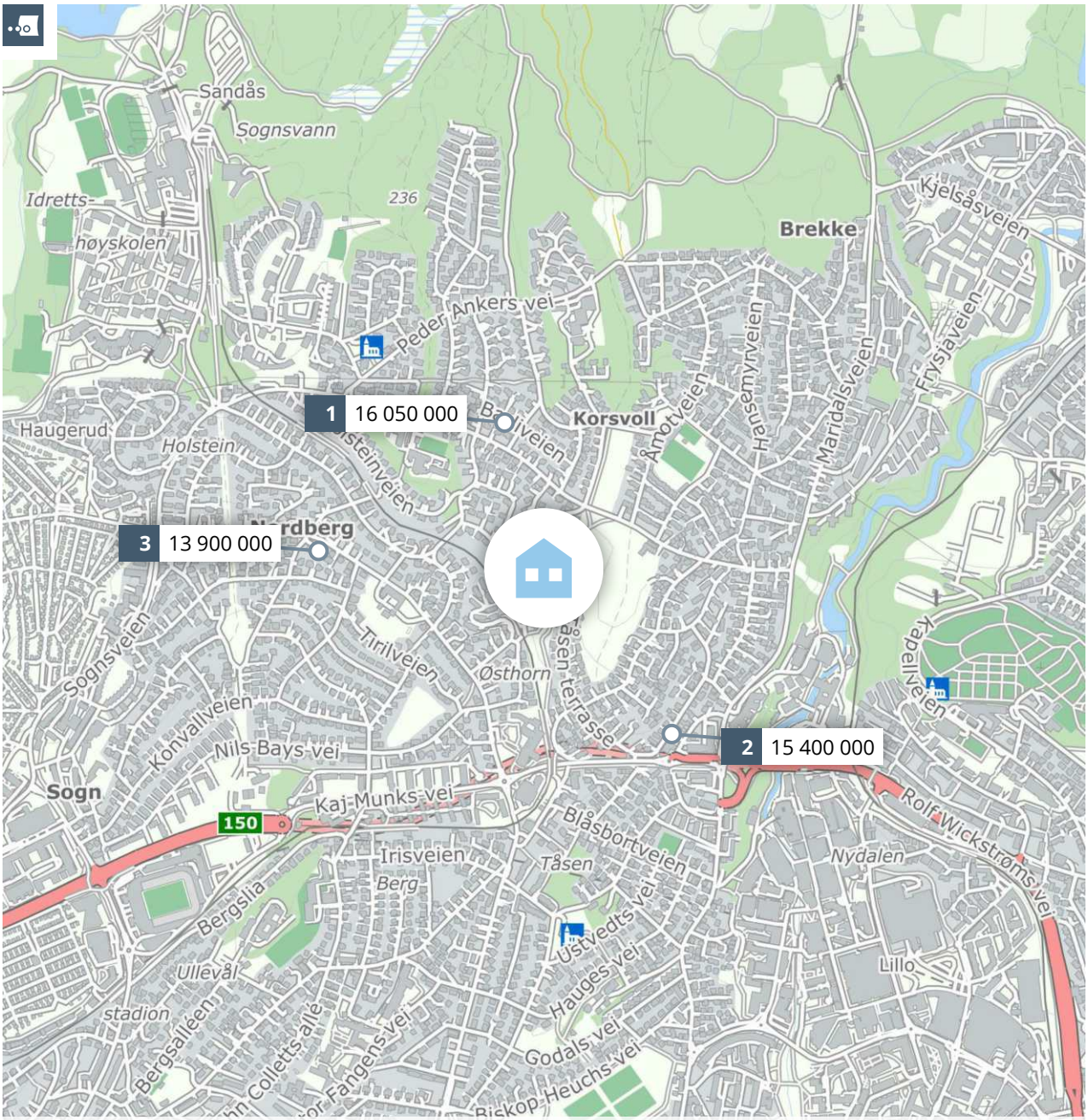
Vi utarbeider etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

MEGLER
Stian Breda-Ruud
stian.breda-ruud@privatmegleren.no
+4797737796

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®



Meglers verdivurdering

HAVNABAKKEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 21.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Havnabakken 11, 0874 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 52 BNR 809 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LANGMYR

Verdivurdert til

13 800 000

-	13 800 000	81 657
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	169 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²

Tomt	559 m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

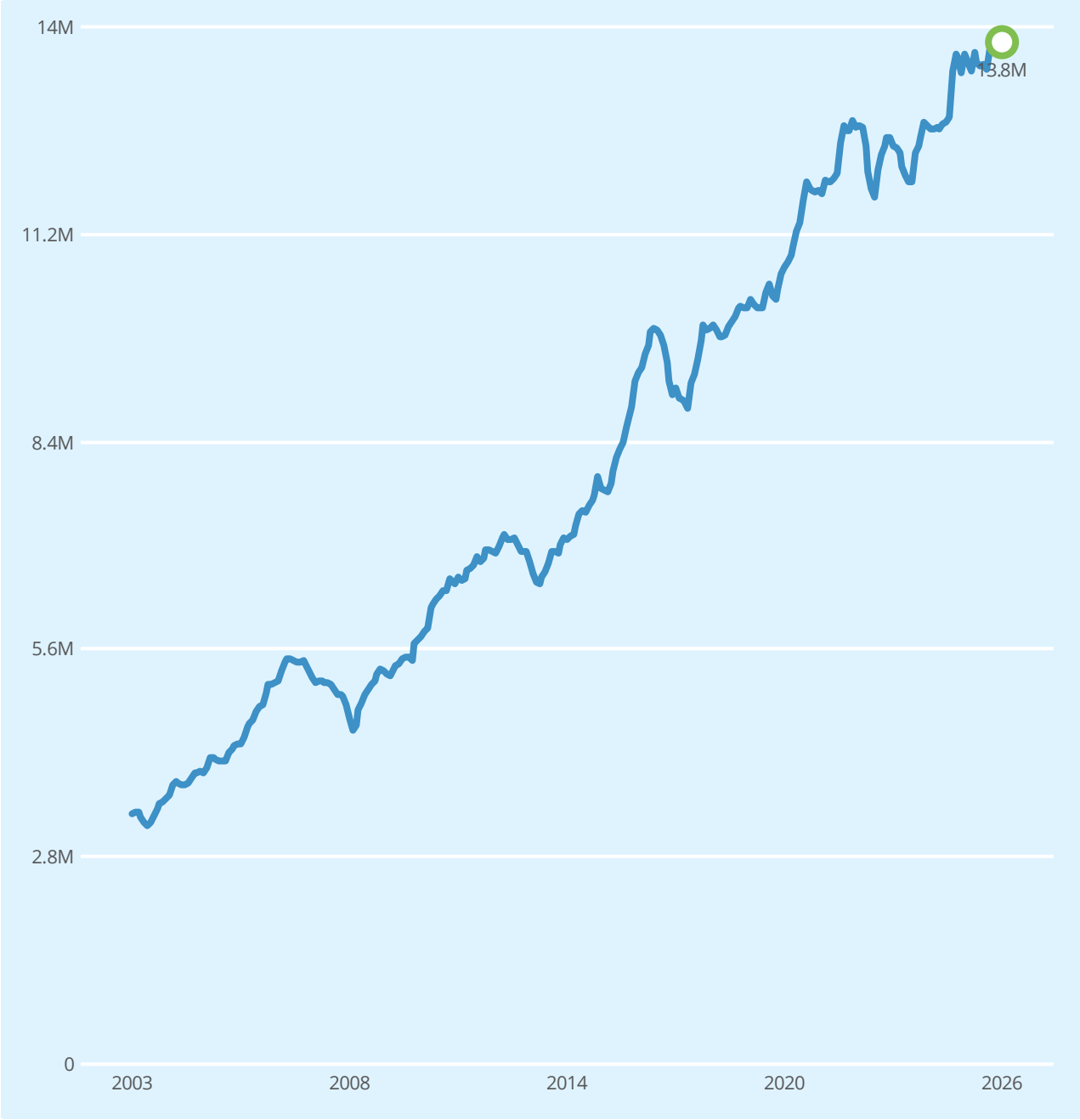
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Barliveien 3 B 161 m² 1992 423 m² 3 sov	23.02.2026	14 000 000	**16 050 000**	0	16 050 000	**99 689**
2 Bergrådveien 15 B 167 m² 1948 948 m² 4 sov	21.04.2026	15 600 000	**15 400 000**	0	15 400 000	**92 216**
3 Nordbergveien 62 A 139 m² 1989 1 173 m² 3 sov	01.07.2025	14 400 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**100 000**

Boligen går over 5 halve etasjer:
Kjeller: Kjellerstue og innvendig bod (åpen løsning).
Underetasje: Bad 1, bad 2, gang, omkledningsrom og bod.
1. etasje (halv etasje 1): Entré, gang, to soverom - ett med utgang til veranda og bod.
1, etasje (halv etasje 2): Kjøkken, spisestue, soverom og alkove
2. etasje: Stue med utgang til veranda
2 kryploft, utebod, garasje og carport

Vi utarbeider etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

21
tomannsboliger til salgs

17.6M
17.1M
16.6M
16 263 000 Prisantydning i snitt
15.6M
15.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

31
tomannsboliger solgt

14.9M
14.5M
14 334 000 Salgspris i snitt
13 979 000 Prisantydning i snitt
13.7M
13.3M
12.9M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

89 553 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

81 657 Havnabakken 11 Totalpris 13 800 000

78 979 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260058
Addresse	Havnabakken 11		
Postnr.	0874	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Dalaaker		
Selgers navn	Dina Bjørnsdatter Dalaaker		
Selgers navn	Bjørn Ivar Dalaaker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Bjørn Ivar Dalaaker

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Anders Dalaaker*

Initialer selger:
A D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAVNABAKKEN 11, 0874 OSLO

Gnr: 52 Bnr: 809 0301 OSLO kommune.
Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

Dato befaring:	20/03/2026
Utskriftsdato:	05/05/2026
Oppdragsnummer:	99154
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje/kjeller, 1.- og 2. etasje. Bebyggelsen strekker seg over fem halvetasjer, men er i denne rapporten omtalt med tre etasjeplan.

Frittstående garasjebygning med tilbygget carport.

Frittstående utebod i enkel trekonstruksjon.

Standard

Boligen bærer preg av alder og større vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes større kostnader knyttet til utbedringer og oppgraderinger.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1960, tilbygget i 1972, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad 1 / Kjeller/underetasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad 2 / Kjeller/underetasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Drenering – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*
- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 500 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*
- Innvendige dører – *utbedring estimert til kr. 0 – 10 000,-*
- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 100 000,-*
- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 100 000,-*
- Overflater på innvendig himling – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*
- Fast inventar – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 1 330 000 – 2 520 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anders Dalaaker
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Boets representant: Anders Dalaaker ,Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning. Avløpsledning utbedret i 2024, gjennomført av Spylexperten AS, saken avsluttet fra Vann-og avløpsetaten 18/6-24.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 52 Bnr: 809
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	559 m²
Hjemmelshaver:	Bjørn Ivar Dalaaker (død)
Adresse:	Havnabakken 11, 0874 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	20/03/2026		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke aktuelt da dette er et dødsbo og selger ikke har tilstrekkelig kjennskap til boligen med viktige opplysninger.		
Ambita infoland	19/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	19/03/2026		Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller/underetasje	64	0	0	0
1. etasje	70	0	0	17
2. etasje	35	0	0	7
Sum bolig:	169	0	0	24
Sum BRA:	169			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller/underetasje	Bad 1, Bad 2, Kjellerstue, To boder, Gang, Omkledningsrom		
1. etasje	Entré, Gang, Tre soverom, Kjøkken, Spisestue, Alkove, Bod		
2. etasje	Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje m/ tilbygget carport

Bygningsdata

Byggeår	1960, tilbygget 1972

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	21
Sum bolig:	0	17	0	21
Sum BRA:	17			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Carport er ikke måleverdig areal og er definert som åpent areal i denne rapporten.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	2008 (byggeåret er omtrentlig beregnet)

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	2
Sum bolig:	0	5	0	2
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten har nær tilknytning til naboseksjonen og det kan derfor måtte påregnes kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Det er likevel foretatt vurderinger ved alle bygningsdeler som har tilknytning til denne boligen. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Brannskille

Beskrivelse: Det er påvist avvik i brannskille mellom de to seksjonene på loftet. Det er et stort åpent loft uten brannskillevegg mellom seksjonene.

Tilstandsvurdering: Oppgradering av byggverk
- Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Det må påregnes videre undersøkelser og gjennomføre oppgraderinger for å tilfredsstille krav. Kostnader knyttet oppgraderinger er ikke vurdert i denne rapporten.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning. Boligens sist godkjente tegninger er datert 20.10.1972.

Følgende avvik er registert:
- Tilbygget kjeller er på godkjent tegning definert bod og matbod. Dagens løsning er bad og omkledningsrom.
- Planløsning i forbindelse med bod og vaskerom er endret. Det er i dag etablert en åpen gang og en separat bod.
- Rom tvers av kjøkkenet i 1.etasjen er godkjent soverom, utgangspunkt for beskrivelse alkove i denne rapporten skyldes manglende dør og vegg mellom rommene.
- Verandakonstruksjonen som del av bygningens 1.- og 2.etasje fremkommer ikke på plantegninger, med unntak av 2.etasjen hvor denne konstruksjonen er tegnet inn.
- En terrassedør er erstattet med en opprinnelig vindu som del av yttervegg i et soverom i 1.etasjen. Nå dør som adkomst til veranda.
- Utvidet inngangsparti og trapp på godkjent tegning er ikke bygget slik det fremstår i dag (dagens løsning er mindre og kun del utenfor vindfang).
- Original del til kjelleren fremkommer ikke av tegninger fra 1972, men er på originale tegninger definert "disp. kjeller" som regnes sekundærareal.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge boets representant har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Tilbygg har eventuell drenering fra 1972. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent. Terreng bestående av jord- og steinmasser. Tomten er skrånende.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. Det ble for øvrig målt fukt og påvist skader i utforede vegger ved hulltaking (se egen punkt). TG 3 er gitt på grunn av høy alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-300 000,-

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong innvendig isolert med steinullsementplater. Tilbygg har grunnmur i lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget.

Det er observert en horisontal sprekk på grunnmuren i/ved bod og kjellerstuen. En horisontal sprekk i grunnmuren er et tegn på høyt jordtrykk fra terreng. Jordtrykk vil kunne trykke grunnmuren innover og gulv oppover. For å minske jordtrykket mot grunnmuren bør det graves opp terreng og erstatte dette med lette fyllmasser.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i bod. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.

Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Kledningen har stedvis større oppsprekking. Det for øvrig observerte svertesopp og grønskedannelse på større deler av fasaden.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med nedfellbar stige i himling fra stuen i 2.etasjen og fra soverom i 1.etasjen. Stedvis lufting i gesimser og ventiler i gavlvegg. Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket ble i følge boets representant tekket om på slutten 90-tallet iht. dokumentasjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det var under befaringen observert store mengder mose/begroing i yttertakets side mot nord, som følge av økt fuktbelastning må dette også sees i sammenheng med fuktskader i konstruksjonene. Det er opplyst av boets representant at store deler av mosen på takets yttersiden mot nord er forsøkt fjernet i etterkant befaringen. Det er påvist avvik ved takkonstruksjonen. Ved å løfte på et par takstein ble det avdekket eldre undertak bestående av shingel, antatt fra 70-tallet. Over dette er det senere lagt takstein på 90-tallet uten at undertaket er skiftet eller konstruksjonen er oppgradert i henhold til gjeldende byggeskikk. Løsningen fremstår uten tilfredsstillende oppbygning, herunder manglende korrekt lufting og utilstrekkelig funksjon som sekundært tettesjikt. Det er registrert fuktpåvirkning i undertaket og tilhørende konstruksjon, noe som indikerer svikt i tetthet og oppbygning. Utførelsen vurderes som ufagmessig og ikke i tråd med anbefalte prinsipper for takoppbygning. Forholdet medfører økt risiko for videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt over 30 % i taktro/takbjelke. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsak til målt fukt må sees i sammenheng med utettheter i taktekkingen, Det er pågående fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og reparasjon av taktekking / takkonstruksjon. Det må påregnes full omlegging av taket. Eksisterende taktekking, lekter, sløyfer og undertak (inkludert eldre shingel) må rives ned til bærende konstruksjon. Det må deretter etableres ny, korrekt oppbygget takkonstruksjon i henhold til gjeldende standard. Dette inkluderer montering av nytt undertak med tilfredsstillende tettesjikt, etablering av korrekt lufting, samt montering av sløyfer, lekter og ny taktekking. Eventuelle skjulte fuktskadede bygningsdeler må skiftes ut i forbindelse med arbeidene. Tiltaket er nødvendig for å sikre en varig og funksjonell takkonstruksjon med tilfredsstillende levetid. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-500 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp og ved beslag på taket. Det er deformasjoner i renner og nedløp. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Nye renner og nedløp må monteres. Det må påregnes utskiftinger i forbindelse med oppgraderinger av yttertaket. For øvrig må det påregnes utskifting av utvendige beslag i forbindelse med omramming rundt vinduer og dører, som har påviste avvik. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, eldre dato, montert i entréen. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1997, montert i et soverom. 2. etasje: Balkongdør i malt treverk med glassfelt og innvendig dør med glassfelt, montert i stuen.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Det er påvist slitasje på utvendige karmer og dørblad. Tettelister rundt dører er slitt og dels løse. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med enkle glass. Innvendige varevinduer.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert eldre vinduer, som er fra 60- og 70 tallet, med betydelig slitasje og manglende vedlikehold. Overflater fremstår med omfattende oppsprekking i maling og nedbrutt treverk. Det er stedvis påvist råteskader, særlig i nedre del av karm og tilslutning mot vindusbrett. Det er også registrert glipper og åpninger som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen, og det er sprekk glass. Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke. Tilstanden på vinduer vurderes med kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Vinduene ivaretar ikke tilfredsstillende funksjon med hensyn til tetthet og bestandighet. Det er behov for utskifting av vinduene. Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist skadeomfang og funksjonssvikt. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre vinduer. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-300 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilert malt innvendig dør. 1. etasje: Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Dør med glassfelt (blyglass) mellom entré og gang.
Tilstandsvurdering:	Det er observert manglende glassruter i døren. Det må påregnes lokale tiltak. For øvrig er det observert at glassfeltet i dørbladet er løst. Tilstandsgrad 3 er gitt med utgangspunkt i lokal utbedring av manglende glass i dør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 0-10 000,-

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:
1.etasje:
Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra et soverom og fra hagen, ca. 12 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

2.etasje:
Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 7 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering:
Det er påvist betydelige skjevheter i konstruksjonen. Forholdet indikerer svikt i fundamentering, og medfører redusert funksjon og stabilitet. Det må påregnes tiltak for oppretting av konstruksjonen slik at skjevheter utbedres. Videre må fundamenteringen kontrolleres nærmere, og det må påregnes forsterkning eller utbedring dersom det avdekkes utilstrekkelig bæreevne.

Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist skjevhet og behov for omfattende tiltak.

- For øvrig bemerkes det at overflater på konstruksjonen bærer preg av alder og det er generelt slitte overflater. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-100 000,-

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:
Rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 90 cm.

Tilstandsvurdering:
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:
Kjeller:
Støpt betonggulv på grunn.

Underetasje (tilbygg):
Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering:
Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.
Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20-30 mm i omkledningsrommet
Tilstandsgrad 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

- Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges ny overflater. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i byggeåret. Tilbyggets underetasje har innredet areal, som ble innredet i 1972.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 30 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Det bemerkes at veggen i omkledningsrommet allerede hadde påviste fuktskader på overflaten. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt må sees i sammenheng med kapillært oppsug i grunnmur og nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-150 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt toløps teglsteinspipe fra byggeåret.
Sotluker montert på pipeløpet i kjellerstuen.
Pipen har fotbeslag over yttertak.

Pipeløpet er delt mellom seksjonene.

Tilstandsvurdering: Det er registrert vesentlige avvik ved beslag og pipe over tak. Murverket i pipen fremstår med skader, herunder oppsprukne fuger, løse og forskjøvne teglstein samt generelt nedbrutt tilstand. Det er også observert løse partier og avskalling, noe som indikerer frost- og fuktpåvirkning over tid.

Beslag rundt pipe fremstår som mangelfullt utført og stedvis deformert. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting mot tilstøtende taktekking, og løsningen vurderes å ha utilstrekkelig funksjon med hensyn til vannavledning og tetthet. Det er registrert åpninger og svikt i overgang mellom beslag og pipe.

Forholdene medfører høy risiko for vanninntrengning og videre skader på underliggende konstruksjon. Det må påregnes omfattende utbedring, herunder rehabilitering av pipe over tak samt utskifting og korrekt montering av beslag.

Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør.

Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist skadeomfang og funksjonssvikt. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-100 000,-

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller:
Støpejernsovn, montert i kjellerstuen.

Underetasje:
Vedkamin, montert i gangen.

2. etasje:
Pusset og malt åpent peis, montert i stuen.

Tilstandsvurdering: Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

- Det er observert sprekkdannelser i puss og noe setningssprekker på sidevegger tilknyttet peis i 2.etasjen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår/eldre dato.
Avløpsrør i støpejern og plast.
Stakeluke er lokalisert i skap i gangen i underetasjen.
Hovedstoppekran er lokalisert i gangen i underetasjen.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Oppgraderinger:
- Avløpsrør fra kjøkkenet byttet ut med plast av Rørleggersentralen 18/9-2025.

Tilstandsvurdering:

Vannrør kobber: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør plast : I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2001, montert i gangen (nedsenket gulv med sluk).
Strømtilførsel via støpsel i stikkontakt.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

2.etasje:
Friskluftsventil på yttervegg i stuen.

1.etasje:
Friskluftsventil på yttervegg i to soverom og sovealkove.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til loft (avstengt mot yttertak).

Underetasje:
Friskluftsventil på yttervegg i et bad 2 og bod.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg bad 1 og i gangen tilknyttet varmtvannsbereder.

Tilstandsvurdering:

Det er etablert naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger samt oppdriftsventilasjon i deler av boligen. Løsningen er av eldre dato og har begrenset funksjon sammenlignet med dagens krav til ventilasjon.

Kjøkkenventilator har opprinnelig vært koblet via ventilasjonskanal ført over tak. I forbindelse med påvist fuktskade og lekkasje fra taket 2025 ble ventilasjonsgjennomføring i takkonstruksjon tettet. Boets representant opplyser at ventilator ikke har vært i bruk etter endringen. Det må likevel påregnes at ny løsning etableres i forbindelse med utbedring av takkonstruksjonen.

Ventilasjonsløsningen vurderes samlet å ha redusert funksjon og avviker fra dagens anbefalte løsninger.

Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:

1. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, gang og soverom.

2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue.

Tilstandsvurdering:

Høydeforskjell på gulvet i stuen i 2.etasjen er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10-30 mm rommene målt i 1.etasjen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Repostrapp i tre- og betongkonstruksjon mellom etasjene.
Trinn belagt med teppe.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk tilknyttet trapp.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Ventilator.

Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.
- Hvitevarer er ikke kontrollert under befaringen.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller:
Vinylfliser på gulv i kjellerstue og bod.

Underetasje:
Innvendige gulv er belagt med vinylfliser i gang, omkledningsrom og bod.

1. etasje:
Innvendige gulv er belagt med vinylfliser i entré, gang, kjøkken, spisestue og sovealkove. Vinylbelegg og vinylfliser er lagt i tre soverom.

2. etasje:
Innvendig gulv i stuen er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og sprekker/hakk i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Kjeller:
Trepanel på vegger i kjellerstue. Pusset og malte overflater og brystningspanel for øvrig i kjellerstue og tilknyttet bod.

Underetasje:
Malt glassfiberstrie på vegger i gang og omkledningsrom.
Pusset og malte overflater i bod.

1. etasje:
Strietapet på vegger i et soverom.
Malt trepanel på vegger i entré, gang og sovealkove.
Ubehandlet trepanel på vegger i bod.
Malt tapet og malte plater på vegger i et soverom.
Tapet på vegger i et kjøkken og soverom.
Malt glassfiberstrie på vegger i spisestuen.

2. etasje:
Malt trepanel på vegger i stuen.

Tilstandsvurdering:

Generelt noe slitte overflater med merker og rifter.

Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
Ubehandlet trepanel i kjellerstue og bod.
Himlingshøyde ca. 2,06 m målt i kjellerstuen.

Underetasje:
Malt trepanel i entré og gang. Ubehandlet trepanel i boder.
Takessplater i to bad og deler av gang.
Malte plater i to soverom.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i et soverom.
Himlingshøyde ca. 2,08 m målt i gang.
Himlingshøyde ca. 2,16 m målt i bad 2.

1. etasje:
Malt trepanel i spisestue, gang, soverom og sovealkove.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i et soverom (tilbygg).

2. etasje:
Malt trepanel i stuen.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Overflatene er dels misfarget, trolig på grunn av aldersslitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

1.etasje:
Malte plater i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsgrad 3: Det er påviste fuktskader i himlingsplater. Årsak må sees i sammenheng med lekkasje fra yttertaket. Utbedring av himlingsplater må påregnes. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-30 000,-

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Underetasje: Vegghyller i treverk, montert i bod. Plassbygget garderobeskap med profilert malt front, montert i gangen. 1. etasje: Vegghyller i treverk, montert i bod. Innebygget garderobeskap med glatte malte fronter, montert i tre soverom. Innebygget garderobeskap med profilerte fronter, montert i spisestuen.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Fast inventar

Beskrivelse:	Underetasje: Plassbygget garderobeskap med glatte foldedører, montert i omkledningsrom.
Tilstandsvurdering:	- Innredningen i omkledningsrommet har noe fuktskader/svelling. - Den ene foldedøren i garderobeskapet i omkledningsrommet er defekt og kan ikke åpnes. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste større avvik. Deler av innredningen har for øvrig påviste skader. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i gangen i 1.etasjen. Hovedsikringer av typen skrusikring av eldre dato. Elektrisk oppvarming via panelovner i oppholdsrom. Elektrisk oppvarming med stråleovn på vegg i et bad, og stråleovn i himling i et annet bad. Følgende spørsmål er stilt boets representanter: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av eldre dato. Oppgraderinger i forbindelse med tilbygg på 70-tallet. Oppgradering av stigeledning og sikringsskap 1979. Mindre arbeider den senere tid (lys/lamper 2000-tallet). - Løses sikringene ofte ut? Enkelte kurser er underdimensjonert etter dagens bruk. Ved overbelastning kan sikringer løse ut. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei/ukjent. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det er kursfortegnelse, men den samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2015. Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 24.06.2015, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Tilstandsvurdering:	- Det elektriske anlegget er av eldre dato og slitasje på regnes grunnet alder. - Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring. - For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad 1, Kjeller/underetasje

Beskrivelse:	Fliser på gulvet, sluk i plast. Ukjent tettesjikt. Malt glassfiberstrie på vegger. Takessplater i himlingen. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant. Dusjkabinett, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, bidet og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Badet er opplyst å være fra 70-tallet, og konstruksjonen har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid for våtromsoverflater og tettesjikt. Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning i vegg- og gulvkonstruksjonen og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader bak overflater. Det anbefales nærmere undersøkelser og påregnes omfattende utbedringer av våtrommet. I praksis vil dette normalt innebære rehabilitering av badet med nye overflater og nytt tettesjikt. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad 1, Kjeller/underetasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vegger i badets våtsone har påvist fuktproblematikk og gitt tilstandsgrad 3.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad 2, Kjeller/underetasje

Beskrivelse:	Fliser på gulvet frem til badekar. Sluk av ukjent type. Ukjent tettesjikt. Fliser på vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant. Dusj i badekar, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett (pågående lekkasje fra sisterne).
Tilstandsvurdering:	Badet er opplyst å være fra byggeåret (modernisert på 70-tallet), og konstruksjonen har dermed nådd eller passert forventet teknisk levetid for våtromsoverflater og tettesjikt. Registrerte forhold gir økt risiko for fuktinntrengning i vegg- og gulvkonstruksjonen og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader bak overflater. Det anbefales nærmere undersøkelser og påregnes omfattende utbedringer av våtrommet. I praksis vil dette normalt innebære rehabilitering av badet med nye overflater og nytt tettesjikt. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad 2, Kjeller/underetasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vegger i badets våtsone har påvist fuktproblematikk og gitt tilstandsgrad 3.

Garasje m/ tilbygget carport

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall. Adkomst via elektrisk styrt port og gangadkomst via sidedør. Tilbygget carport med dekke bestående av brostein. Sidevegger dels kledd med liggende panel og pvc-plater.
Tilstandsvurdering:	Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. Bygningen har behov for større oppgraderinger og vedlikehold. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). Det gjøres oppmerksom på at kostnader knyttet til oppgraderinger ikke er vurdert i denne rapporten. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod fundamentert på blokker av lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Profilert ytterdør i tre. Innvendig er det tregulv. Bygningen er ikke isolert.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/16998/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 12:39

Stempelmrk. Kr. 630.-
Kassert den 15/11-61 av Arnulf Vogsand o.a. sekr.

22 DES. 1961
16998

S k j ö t e

Undertegnede fru Eva Skåmedal, født 1.september 1932 skjöter og overdrar herved til Björn I.Dalaaker, f. 7/12-1929 ~~den Östre halvpart av tomtemessig og Östre halvpart~~ av tomten gnr.52, bnr.809 i Oslo(V.Aker)... bnr 809 for en kjöpesum stor kr.60.765.-kroner sekstitusensyvhundre-deogsekstifem oo 1oo- som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

Selgeren eller dennes ektemann og barn skal ha forkjöperett til den del av eiendommen som omfattes av nærværende skjöte, jfr.målebrev. Forkjöperetten gjelder ved overgang ved salg, arv, tvangsforföining eller overgang på annen måte. Forkjöperetten kan ikke gjöres gjeldende ved overdragelse som följe av arv i rett nedstigende linje eller som följe av kjöperens död innen 20 år fra dags dato. Forkjöperetten skal gjelde ved enhver overdragelse som nevnt ovenfor også etter at tomt og hus er blitt overfört som arv i rett nedstigende linje.

Oslo, den 15.november 1961

....Eva Skåmedal(sign).....

Jeg bekrefter herved at fru Eva Skåmedal har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 15.november 1961

Arnulf F. Vogsand

Jeg samtykker i skjötningen.

Oslo, den 15.november 1961

Torvind Skåmedal

Til vitterlighet:

Arnulf F. Vogsand

.....

Avskrift av dette bekreftes:

Riktig kopi bevitnes:
Arnulf F. Vogsand
o.a. sekr.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stian Breda-Ruud
HAVNABAKKEN 11

Dato: 15.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532998
9211745

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 809

Vi viser til bestilling av 20260515 for HAVNABAKKEN 11.

GNR. 52 BNR. 809

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1961.

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

559 m²

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

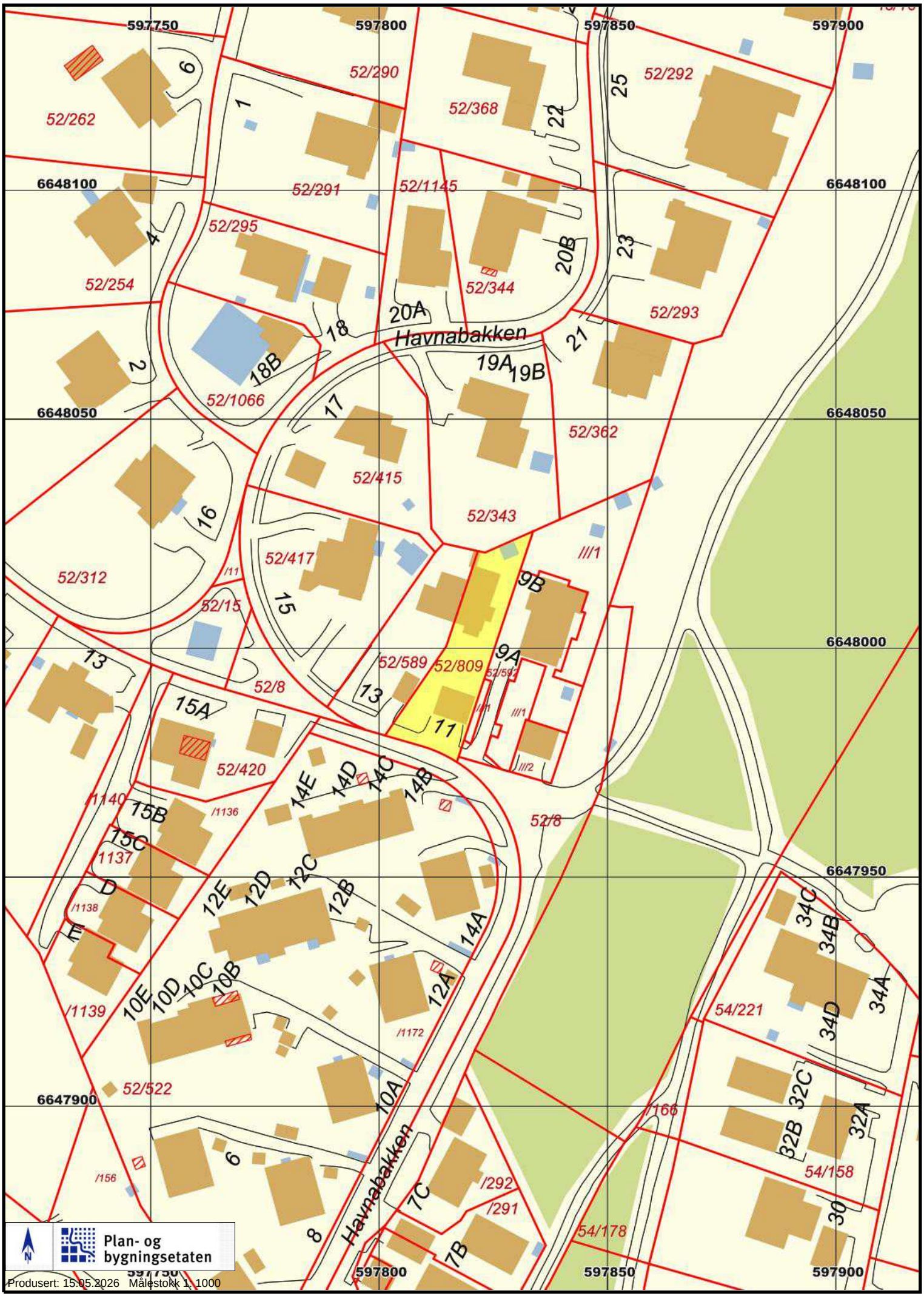
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597750
597800
597850
597900
6648100
6648050
6648000
6647950
6647900
52/262
52/290
52/368
52/292
52/291
52/1145
52/295
52/254
52/344
52/293
52/1066
52/362
52/415
52/343
52/312
52/417
52/15
52/589
52/809
52/592
52/8
52/420
52/522
54/221
54/158
54/178
/1140
/1136
/1137
/1138
/1139
/1172
/166
/156
/292
/291
/11
///1
///2
Havnabakken
Havnabakken
1
2
4
6
7C
7B
8
10A
10B
10C
10D
10E
11
12A
12B
12C
12D
12E
13
14A
14B
14C
14D
14E
15
15A
15B
15C
16
17
18
18B
19A
19B
20A
20B
21
22
23
25
9A
9B
30
32A
32B
32C
34A
34B
34C
34D
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.05.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 52/588+589 Havnabakken 13 b.	Journalnr.: 59/191.	Tegn. nr.: 1-.
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert: 29/1-59.	
Bygningens art: Tomannsbolig.		
Byggherre: Ing. Harald Boe, Underhaugsveien 11.		
Byggemelder: Arkitekt Helge B. Thams, Drammensveien 6, tlf. 23260.		

Dato

24. februar 1959. SB/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplansjefens påtegninger på situasjonskartet, senest av 4/2 1959. (Jfr. oppmålingssjefens påtegning av 20/11-58 om sammenføyning).
Helserådets uttalelse av 16/2 1959 følger vedlagt i gjenpart.
Treull som isolasjon på grunnmur må være min. 7 cm tykk.
Møtbod bør deles for å gi plass til kjellerbod.
"Loftet" må forsynes med luke(r) av hensyn til brannslukking (§89.1).
Med opptrinn 20 cm skal trappene ha inntrinn 23 cm á 25,4 cm.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V, VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 15, 17, 21.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. de 2 grunnstykker være sammenføyet.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y. Riis
bem S. Nesheim

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7.58. E. A. —

6. november 1959.

Arkitekt Helge B. Thams,
Drammensveien 6,

O s l o.

arkitekt Nesheim

SN/Krw 59/198

G.nr. 52, b.nr. 588+589, Havnabakken 13 b.
Tomannsbolig tilhørende ing. Harald Boe.

Tilleggsanmeldte tegning med vårt stempelnr. 3 samt brev av 5/10- og 23/10 1959 approberes på vilkår som tidligere er stillet i saken.

Byggeløyvekontorets stempling av den nye tegningen er unødvendig.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 utgår og må makuleres.

Forøvrig vises til tidligere approbasjonsskriv.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

S.Nesheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
IS/NU.

Nytt telefon nr. 207210

KOPI

Oslo, den 27-5-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 52, bnr. 589, Havnabakken 13 C.

Journalnr.
59/198.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-4-1968.

Bygningens art
Del av tomannsbolig.

Byggherre
Fr. Eva Skåmedal.

Byggemelder
Arkitekt Helge B. Thams, Drammensveien 6, Oslo-1.

Ansvarshavende
Tömmermester Sverre L. Bråten, Rabbeveien 19, Oslo-5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

1. Husnummerskilt som er i samsvar med Oslo oppmålingsvesens krav må oppsettes.

2. Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å kunne gi nye pålegg dersom det viser seg at takvannet forårsaker ulemper eller skade på naboeiendommen.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R.A. 7538/66. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

KOPI

IS/NU.

Oslo, den 27-5-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 52, bnr. 809, Havnabakken 13 B.

Journalnr.
59/198.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10-4-1968.

Bygningens art
Del av tomannsbolig.

Byggherre
Herr Björn Ivar Dalaaker.

Byggemelder
Arkitekt Helge B. Thams, Drammensveien 6, Oslo-1.

Ansvarshavende
Tømmermester Sverre L. Bråten, Rabbeveien 19, Oslo-5.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold:

1. Husnummerskilt som er i samsvar med Oslo oppmålingsvesens krav må oppsettes.

2. Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å kunne gi nye pålegg dersom det viser seg at takvannet forårsaker ulemper eller skade på naboeiendommen.

Ivar Sørensen-Ruud
Direktør

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skjema C-18. 3000. R.A. 7538/66.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
52/609, Høvnsbakken 11	72/1904	X-X- 3.
Arbeidets art: Tilbygg	Innlevert: 23/8-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Bjørn I. Dalaaker, Høvnsbakken 11, Oslo 8.		
Byggemelder: " " " "		

Dato 30. oktober 1972 HL/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 23/10-72 på situasjonsrisset.

Det forutsettes at avstanden til nabogrense i nord er minst 4,0 m.

Byplankontorets ekspedisjon av 16/10-72 vedlegges i gjenpart.

Protestanten er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for höyere myndighet. En slik klage kan före til at avgjörelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjöring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men för saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

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

Se 8.17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ny adresse: Heralebs gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Arbeidets art: **Tilbygg**

Arbeidssted: **Havnebakken 11**

Matr.nr. 52.bnr. 809

J.nr. 72/1904

Byggherre

Björn I. Dalaaker
Havnabakken 11

OSLO 8

Ansvarshavende

Byggmester Sverre L. Bråthen
Rabbeveien 19

OSLO 5

HB/JG
Dato
15.mars 1974.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

H.Braathen

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

Skl. C-16 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje for en bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Havnabakken 13 B.	gnr. 52, bnr. 589	60/2189

Byggherre

Herr Björn Dalaaker
Havnabakken 13 B

O s l o U-H.

Ansvarshavende

Ingeniör Thor Andresen
Ulvenveien 81

Ö k e r n.

HB/NU.
Dato
20. september 1961.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

10 000 3-61 R 4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
52/809, Havnebakken 11	72/1905	1-
Arbeidets art: Tilbygg carport til eksist. garasje	Innlevert: 23/8-72	
Bygningens art		
Byggherre: Bjørn I. Galaaker, Havnebakken 11, Oslo 8.		
Byggemelder		

Dato 18. juli 1972. HL/AS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 13/7.72 på situasjonsrisset.
Carporten godkjennes midlertidig i henhold til bygningsvedtektens § 85, hvilket innebærer at garasjen straks må fjernes uten utgift for kommunen når bygningsrådet forlanger det.
Da carporten ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. p.g.a. telehivninger o.l. kfr. byggeforskriftenes kap. 42:2.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

I. Sundve
fung.sjefarkitekt

H. Larsen

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

Sk. 8.17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg carport til eksist.garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Havnabakken 11	Gnr. 52. bnr. 809	72/1905

Byggherre	Ansvarshavende
Björn I. Dalaaker Havnabakken 11 OSLO 8	Byggmester Sverre L. Bråthen Rabbeveien 19 OSLO 5

HB/JG
Dato

31.mai 1974.

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

Forbehold:

Carporten godkjennes midlertidig i henhold til bygningsvedtektenes § 85, hvilket innebærer at garasjen straks må fjernes uten utgift for kommunen når bygningsrådet forlanger det.

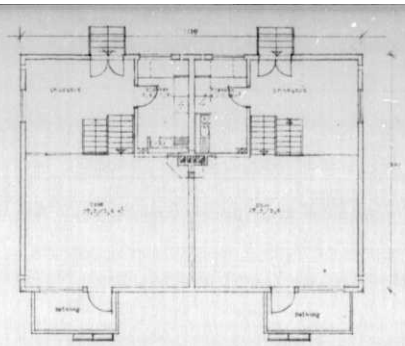
For bygningssjefen

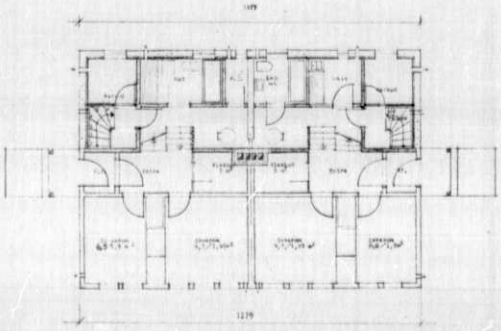
Bygningsinspektør

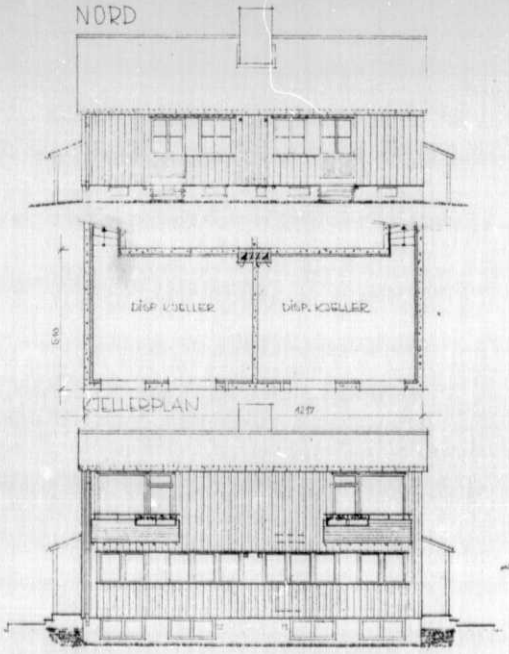
H. Braathen

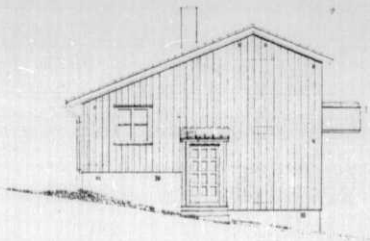
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

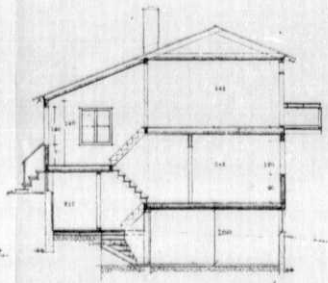
SKI. C-16. ANDVORD.











OSLO BYG... 25 OKT 1967

3

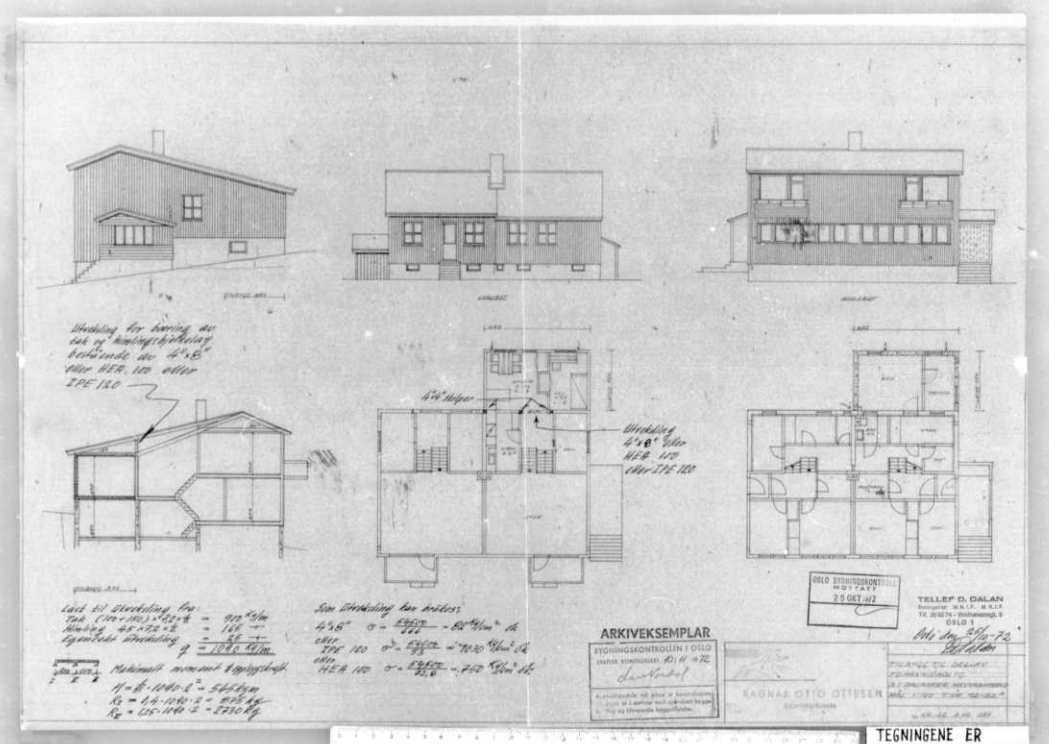
TRAPPE OG KJELLERPLAN. 22.10.67
RETTET 31.9.67.

VÅNINGSHUS PÅ GNR. 52 BNR. 589 HAVNABAKKEN 15 A

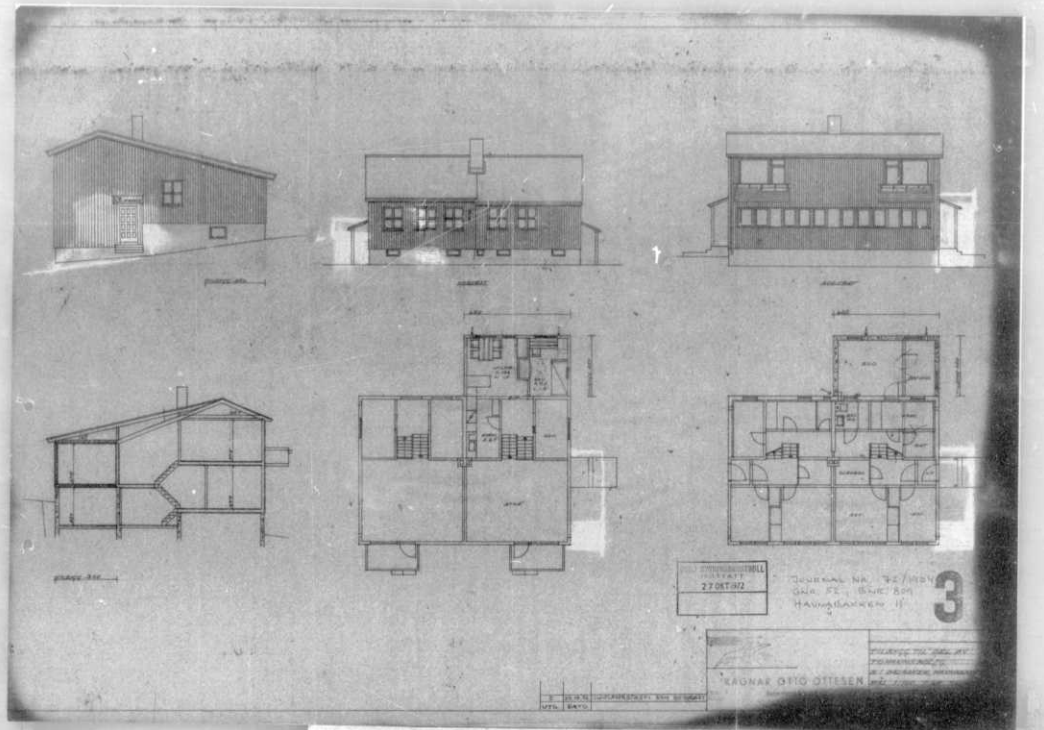
PLANER SNITT FASADER MÅL 1:100

HELGE THAMS ARKITEKT M.N.A.L. OSLO DEN 10.1.1967

59001

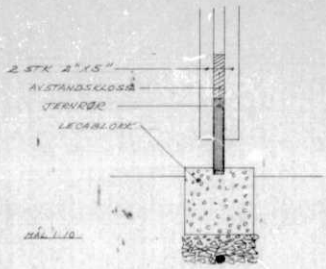


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

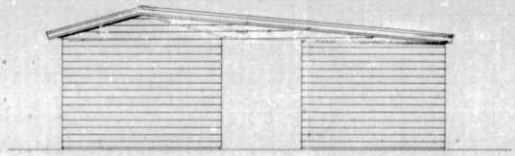


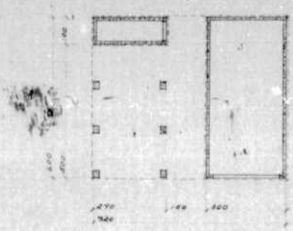
3

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

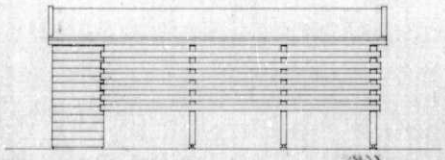


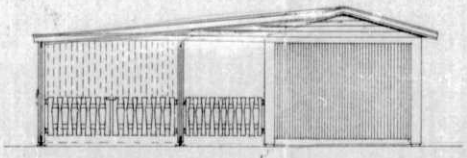
MÅL 1:10

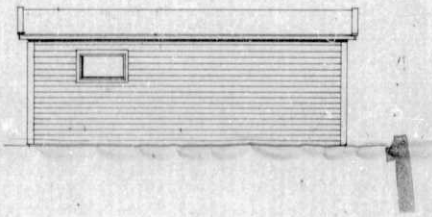




MÅL 1:100







FAGNAR OTTO OTTESEN
Interiørarkitekt

CAR PORT - INNGANGSPARTI
GARASJE - SAMMENBYGGET
B I DALANGER, HAVNEVAKEN II
MÅL 1:50 T.N.R. 72.22.02

GNR. 52 BNR. 280

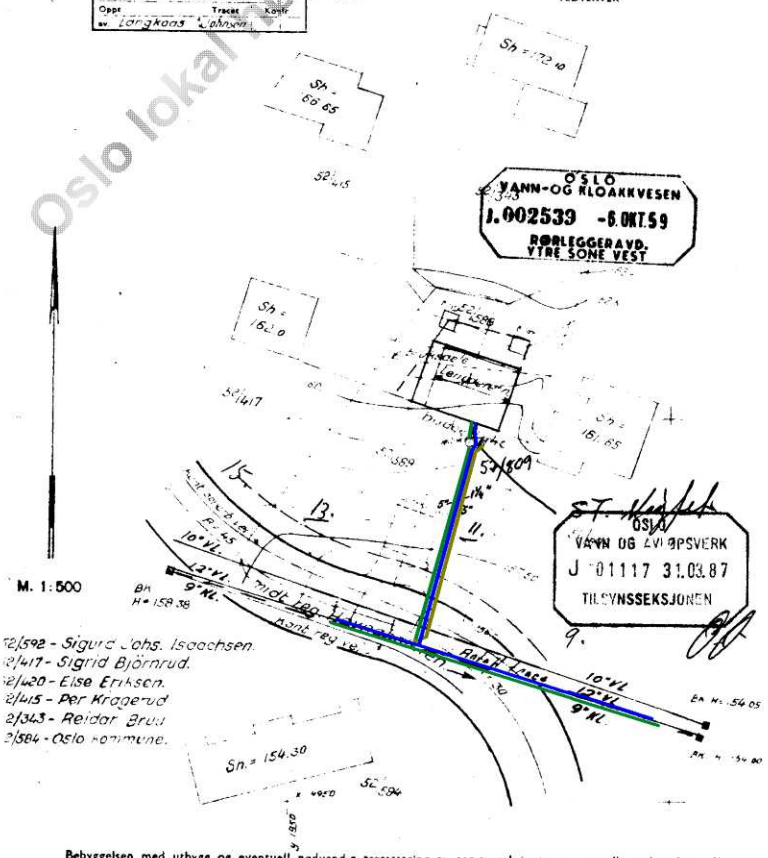
SITUASJONSKART OVER:

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
INNGANG: TRONDHEIMSVEIEN 5
TELEFON 417200 - LINJE 868

GNR. 52 BNR. ~~588~~ 589 PARSELL AV BNR
TOMT: ~~Hovinbakken~~ Hovinbakken DISTRIKT:
AREAL: 1117.9 m² KARTBLAD: 40, C - 9 III
M.lnr. 385-5364

LØPENR. 262 - 5869
SAK NR. 733/52
VEDTEKTER

OPPMÅLINGSVESENET
Oppt. Tracet Kontr.
av Torgkaas Johnsen



M. 1:500

52/592 - Sigurd Johs. Isaachsen.
52/417 - Sigrid Björnrud.
52/420 - Else Eriksen.
52/415 - Per Kragerud
52/343 - Reidar Brun
52/584 - Oslo kommune.

Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrassering av tomta må inntegnes, og alle nødvendige mål påskrives. Overkant av sokkel foreslåes lagt i høyde med kote +

Bygningsvesenet utfyller følgende:
Minsteavstand til nabogrense er p. g. a. bygningens høyde og eller veggkonstruksjon –
Overkant av sokkel må legges i høyde med kote +

2.0

Phos, Oslo 16 53 5/58

Oslo lokalhistorie

Rettledning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldinga må utformes på grunnlag av dette kart samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.
Anmeldinga skal innleveres i bygningsvesenet. Naboene må varsles på forhånd.
Før skriftlig tillatelse er gitt av bygningssjefen, må ikke noe byggearbeid igangsettes — heller ikke gravnings- og spregningsarbeid.
Beliggenhet og høyder skal påvises av oppmålingsvesenet.
Oppsetting av gjerde anmeldes særskilt til reguleringsvesenet.

Byggetillatelse må ikke gis för gnr. 52 bnr. 588 og gnr. 52 bnr. 589 er sammenföyet til ett matr.nr.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distr., den 20. november 1958.
For distr.ing.:
G. Möllerud

Tilbakesendes Byplankontoret.

Det tillegger 10"-12" vann og 9" kloakkledning ved fastlinjen som vist på risset. Drensvann og overvann tillates ikke ført til kloakkledningen uten særskilt tillatelse.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 27/11 -58

BYPLANKONTORET:

Det foreligger ikke vedtatt bebyggelsesplan.
Strökets minsteavstand til nabogrense er 4 m.

Bestemmelser:

1. Det kan bare bygges på den del av tomten som ligger innenfor de stiplete linjer.
2. Foruten hovedbygningen kan det bygges uthus og garasje m.v. orientert etter hovedbygningen.
3. Hovedbygningen må legges med den ene langveggen i den fastsatte byggeflukt. Utbygg foran byggeflukten er tillatt når det ikke er i mer enn en etasje og fremspringet ikke er större enn 2.5 m.
4. Hovedbygningen kan oppföres i 2 fulle etasjer. Garasje (uthus) må bygges i en etasje.

Ønskes dispensasjon fra ovenstående bestemmelser, må søknad sendes til byplankontoret för byggemeldingen innleveres.

Oslo byplankontor, den 1/12 1958
For byplansjefen
Jacob B. Nielsen

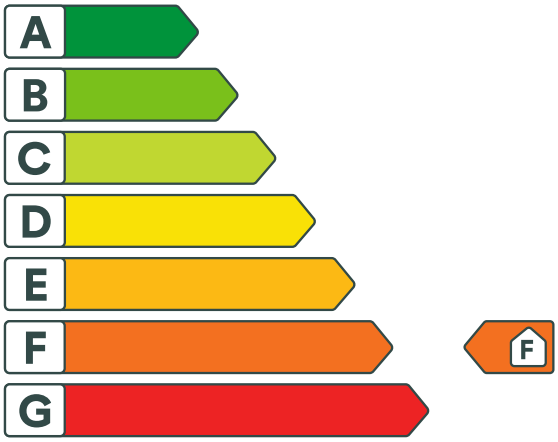
For situasjonskartet er foreløpig betalt kr. 10. . Restbeløpet betales samtidig med avgiftene for påvising og kontroll.
En råder den byggende til å bruke fagfolk: Til planlegging: arkitekt. — Til byggearbeid: faglærte håndverkere.

enova

Energiattest



Adresse **Havnabakken 11, 0874 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296116**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80148046**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **809**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **351,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **351,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 431 kWh**



Havnabakken 11, 0874 OSLO

Detaljering

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

Havnabakken 11, 0874 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

-6 OKT 1959 /12057

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 13 b Havnabakken

Gnr. 52 bnr. ~~585~~ -589 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 6./10. 1959

Eva Skåmedal

Skjøteinnehaver ..... Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....

6 OKT 1959 12058

Erklæring.

Undertegnede som eier av matr. nr. 13. B, Havnabakken g. nr. 52 b. nr. ~~588~~, 589, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 13 B, Havnabakken g. nr. 52 b. nr. ~~588~~ - 589, forplikter seg til å forbinde eiendommens overavnnsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Reva Månedal
.....
Eier av matr. nr.13 B Havnabakken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/1584/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:49

Ingeniör Harald Boe, Underhaugsveien 11, Oslo.

ERKLÆRING

12 FEB 1959 1584

10/2 1959.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Havnabakken 13 b 52 gnr. ~~588~~+589 bnr. i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Havnabakken opparbeides midlertidig med 5 m bred kjörebane + 1.5 m bredt fortau.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

....., den ..... 19.....

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

Oslo, den 11-2 1959

Harald Boe

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/10466/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:47

DEN NORSKE STATS HUSBANK 25 AUG. 1961 10466 Standardbilag nr. 9.

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt delt tomannsbolig

på eiendommene/~~festetomtene~~: gnr. 52, bnr. 589
Hamabakken 13b

I. Undertegnede ~~er blitt enige om i fellesskap å bygge~~/har i fellesskap bygget en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte eiendommer/~~festetomter~~. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt ~~eller festerett~~.

II. Tomta ~~skal deles~~/er delt etter skylddelingslovene, tinglysingslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellom de to boliger.
Huset ~~plaseres~~/er plasert slik at skilleveggen mellom de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellom tomtene.
Hver av partene skal ha skjöte/~~festekontrakt med grunneieren~~ på den ~~tomt~~/del av tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to eiendommer/~~festetomter~~ skal i sin helhet tilhöre vedkommende eiendoms eier/~~vedkommende tomts fester~~.

III. Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge, og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV. Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI. Dersom eiendommene/~~boligene med tilhörende festerett~~ pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

VII. Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de eiendommer/~~festetomter~~ som dobbelthusene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Ålg den 22/8-61

Eva Skåmedal — Bjørn J. Dalaker

Til vitterlighet:

A. Bae — Underskriften bekreftes:

Avskriftens riktighet bekreftes:

3-53.

E R K L Æ R I N G

17 MARS 1961 3041

I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt deling m.v. av eiendommen gnr. 52, bnr. 588 + 589, som er bebygget med en 2 mannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Hvis del av bygningen rives må felles pipestokk bli stående.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

6. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

7. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

8. Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

9. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

10. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

16/3-61

Eier: Fjørund Skåmedal

Skjøteinnehaver: Eva Skåmedal

Avskriftens riktighet bekreftes!

Stempelmrk. Kr. 5,- Kassert den 17/3 61

5280

20 APR. 1965

Erklæring

vedrørende

Gnr. 52, bnr. ~~588+589~~ 809, Havnabakken 13 B.
Eiendom

Tomannsbolig. 59/198.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 20-2-65 *har Oslo bygningsråd bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~pens~~stue/~~bad~~rom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 20.4.65

Bjørn J. Dalaaker
Byggherrens underskrift.

Bjørn J. Dalaaker
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens rikighet bekreftes:
a. D

3000. R. A. 1097/62.

3322

25 FEB. 1970

Erklæring

vedrørende

Gnr. 52, bnr. 589, Havnabakken 13 B.
Eiendom

Garasje. 67/034
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 17-1-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: Manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 20.2.70

Byggherrens underskrift.

Ivar Skåmedal

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes;
SK

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/19253/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 13:42

19253

13 NOV. 1972

E R K L Æ R I N G

vedrörende

Gnr. 52 bnr. 343

Undertegnede eier og skjöteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom

gnr. 52 bnr. 809

bebygges inntil 3,80 meter fra min grense, som byggemelding jnr. 72/1904 viser, i det jeg i henhold til bygningslovens § 70.2, forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 13 november 1972

.....
Eiers underskrift.

.....
Skjöteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes: d F

Skatteetaten

Dato
20.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

STIAN BREDA-RUUD
Fallanveien 35 H0301
0495 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 52 Bnr 809 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Havnabakken 11, 0874 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 5 411 736
Som sekundærbolig:	kr 14 159 623

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

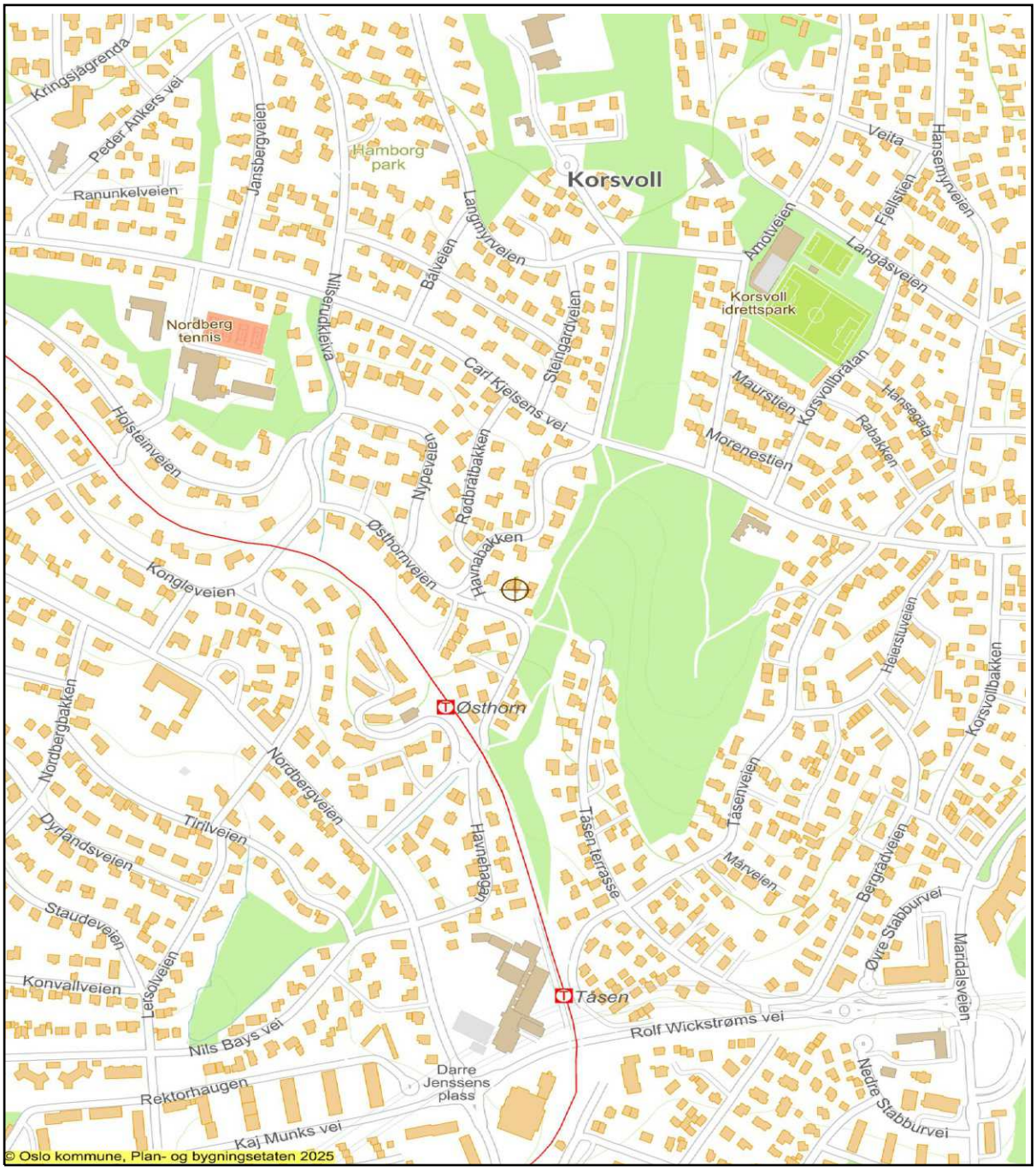
Oversiktskart

Adr.: Havnabakken 11

Gnr bnr : 52 / 809

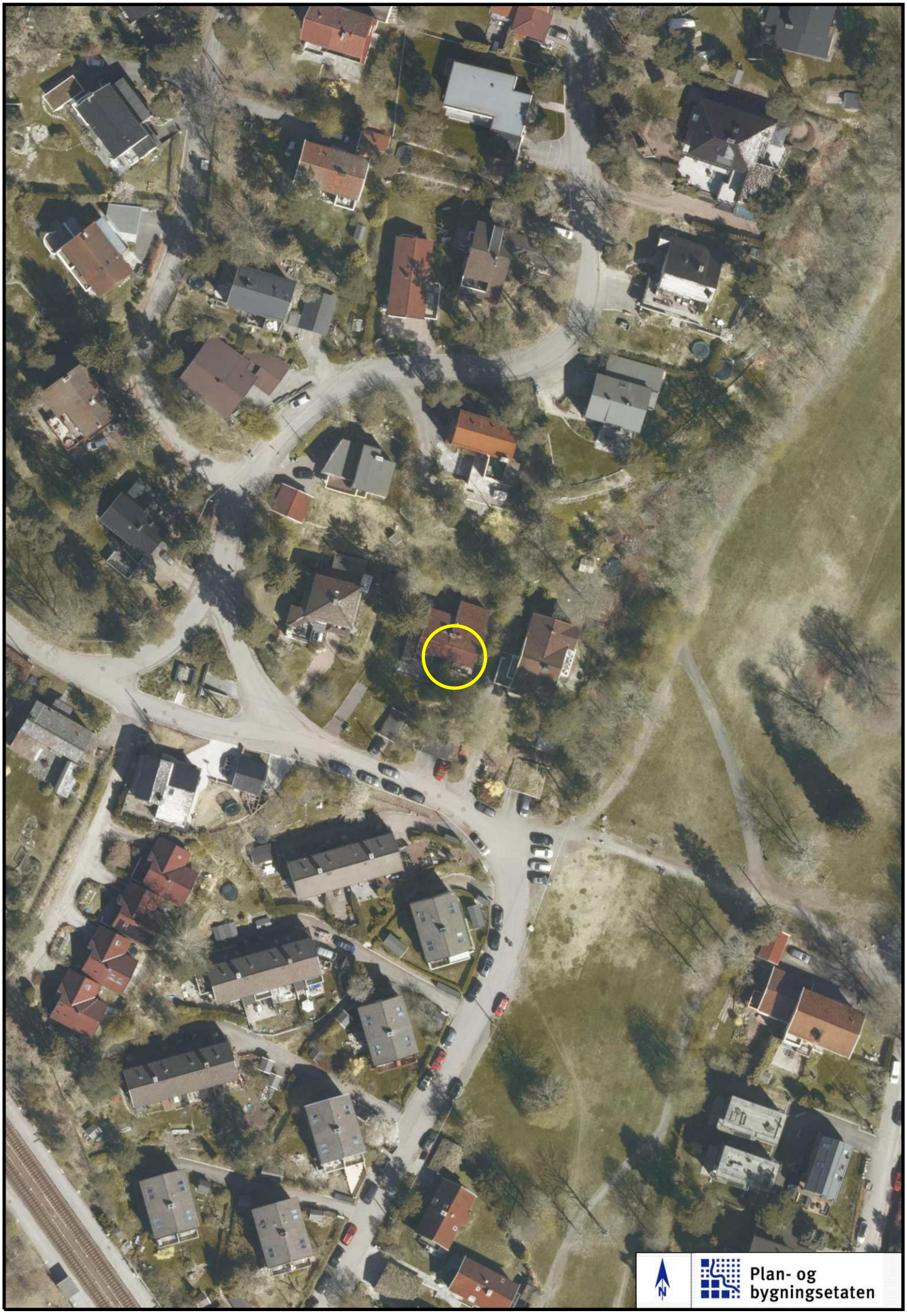
Bydel : NORDRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Tåsen

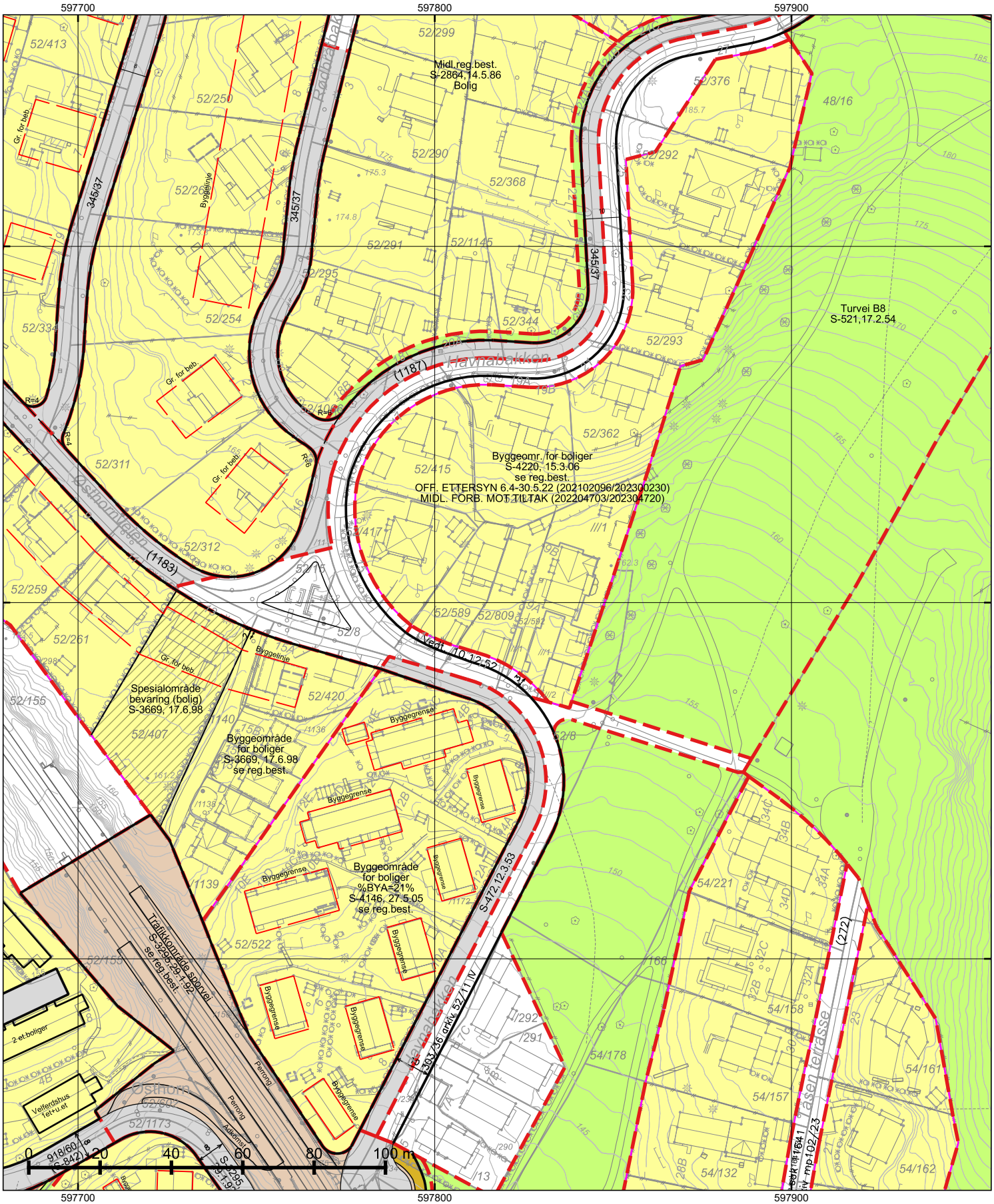


Dato: 15.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Havnabakken 11 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.05.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2026
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.

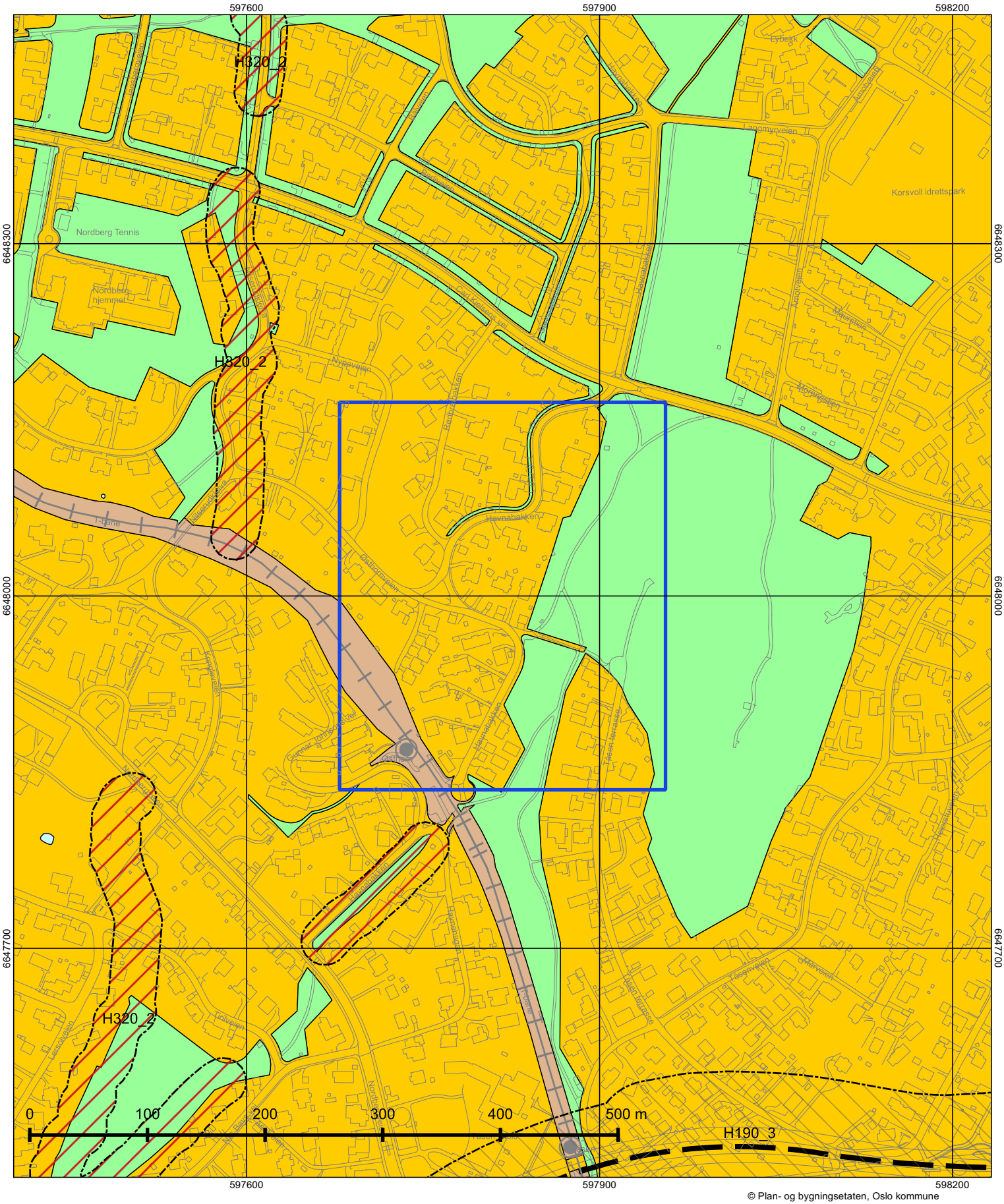
PlottID/Best.nr: 158003/ 86532998
Deres ref.:
Adresse: Havnabakken 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/809

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)




597600
597900
598200
6648300
6648000
6647700
H320_2
H320_2
H320_2
H190_3
0
100
200
300
400
500 m
Nordberg Tennis
Korsvoll idrettspark
Nordberg hjemmet
Nyrevegen
Havnabakken
Havnabakken
Havnabakken
Havnabakken
Havnabakken
Gamle Tomtegata
Gamle Tomtegata
Gamle Tomtegata

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

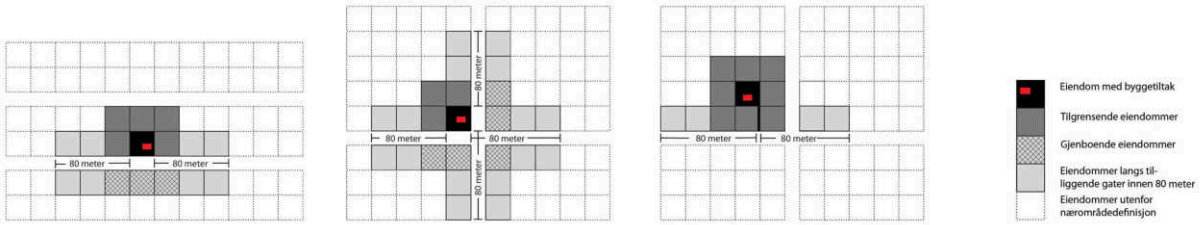
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

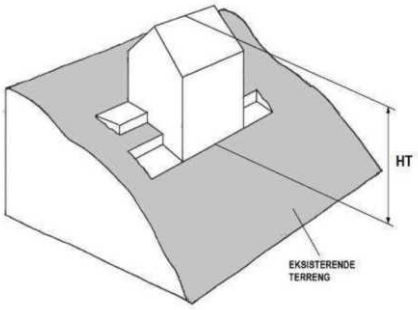
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

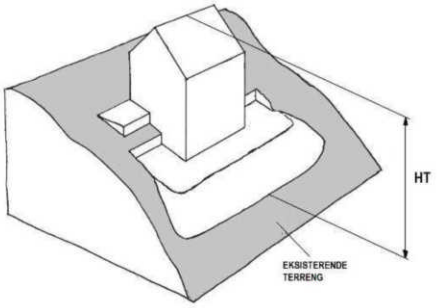
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Havnabakken 11

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østhorn Linje 5	4 min 0.4 km
Havnabakken Linje 25	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.1 km

BARNEHAGER

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	9 min
Joker Nordberg	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	9 min
Apotek 1 Tåsen Senter	9 min
Torgbygget Vinmonopol	19 min

SPORT

Månejordet balløkke	7 min
Korsvoll kunstgressbane	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	9 min
SATS Ullevaal Stadion	18 min

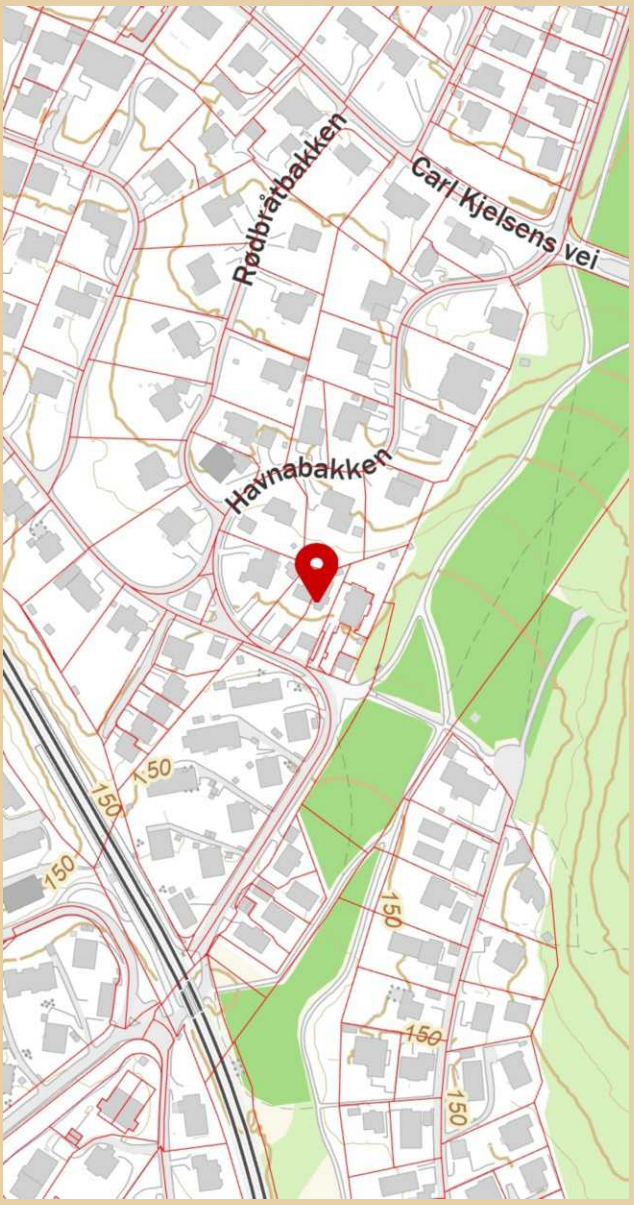
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Havnabakken 11

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østhorn Linje 5	4 min 0.4 km
Havnabakken Linje 25	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.1 km

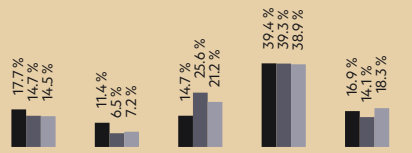
BARNEHAGER

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	9 min
Joker Nordberg	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Langmyr/Nordberg østre	1 745	579
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Månejordet balløkke	7 min
Korsvoll kunstgressbane	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	9 min
SATS Ullevaal Stadion	18 min

«Nordberg føles like uforandret og trygt som min oppvekst i samme strøk på 80-tallet... håper det forblir slik for alltid.»

— Sitat fra en lokalkjent

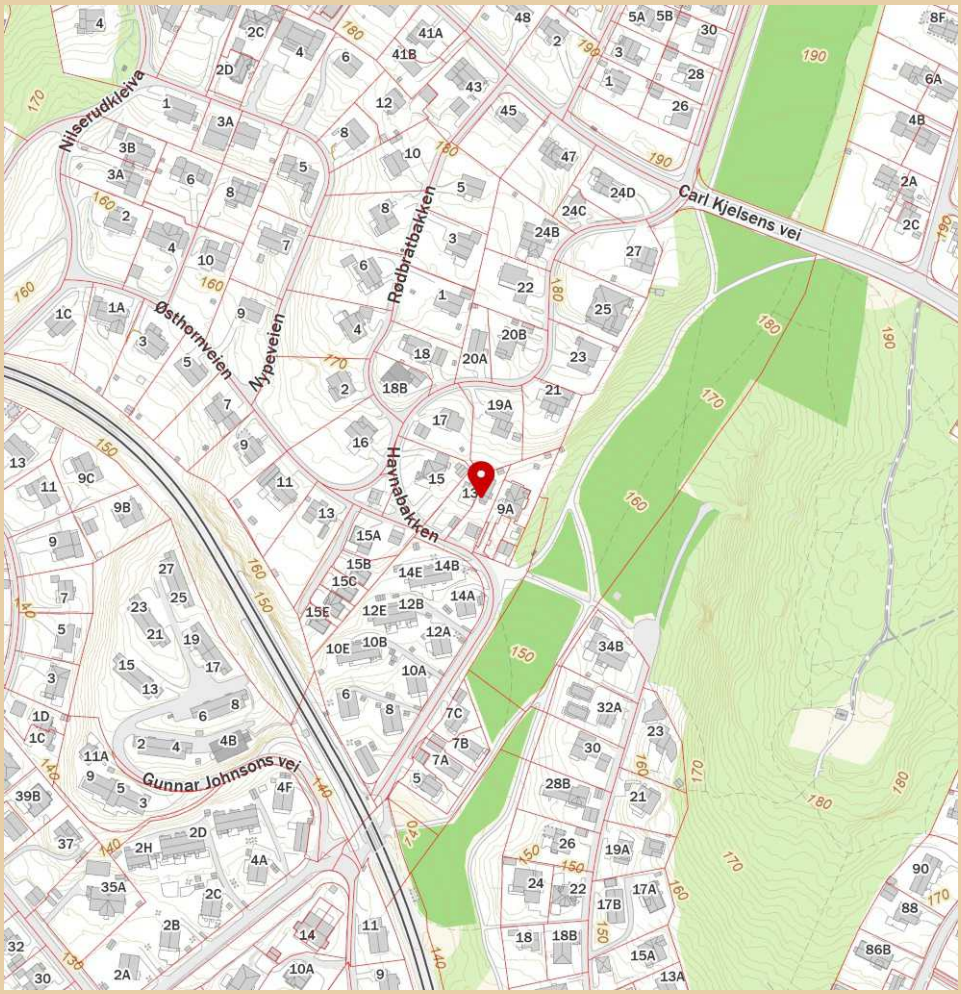
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 94/100



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

Havnabakken 11

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	6 min 0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	21 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østhorn Linje 5	4 min 0.4 km
Havnabakken Linje 25	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.1 km

BARNEHAGER

Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.6 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	9 min
Joker Nordberg	9 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	9 min
Apotek 1 Tåsen Senter	9 min
Torgbygget Vinmonopol	19 min

SPORT

Månejordet balløkke	7 min
Korsvoll kunstgressbane	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	9 min
SATS Ullevaal Stadion	18 min

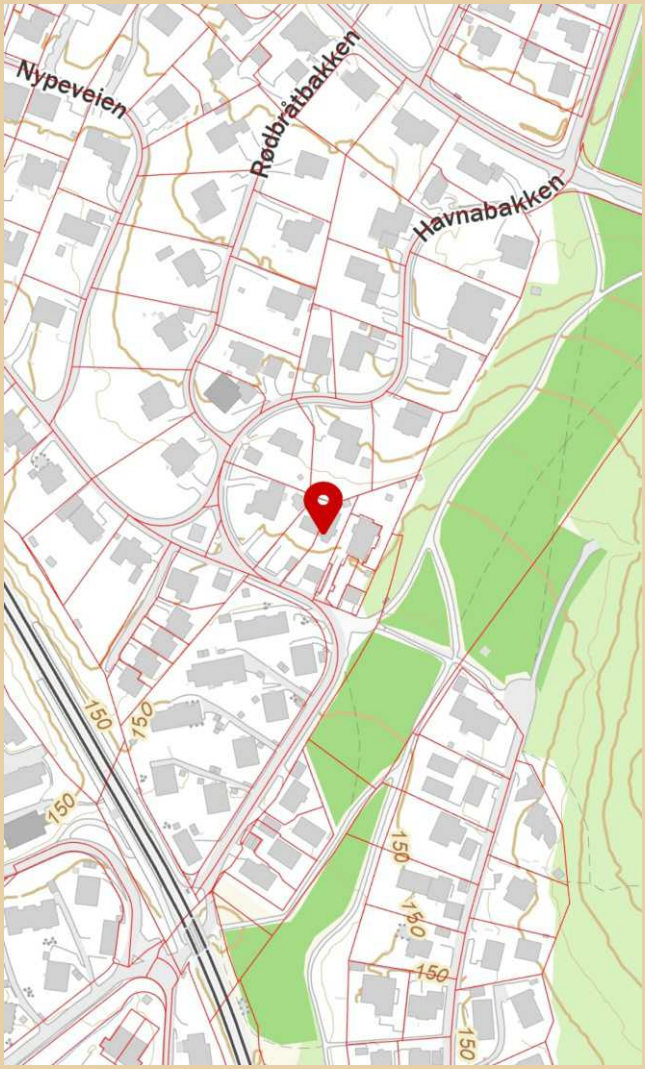
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Havnabakken 11, 0874 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 809, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Stian Breda-Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 977 37 796

E-post: stian.breda-ruud@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.
