PRIVATMEGLEREN

HAVNABAKKEN 9 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

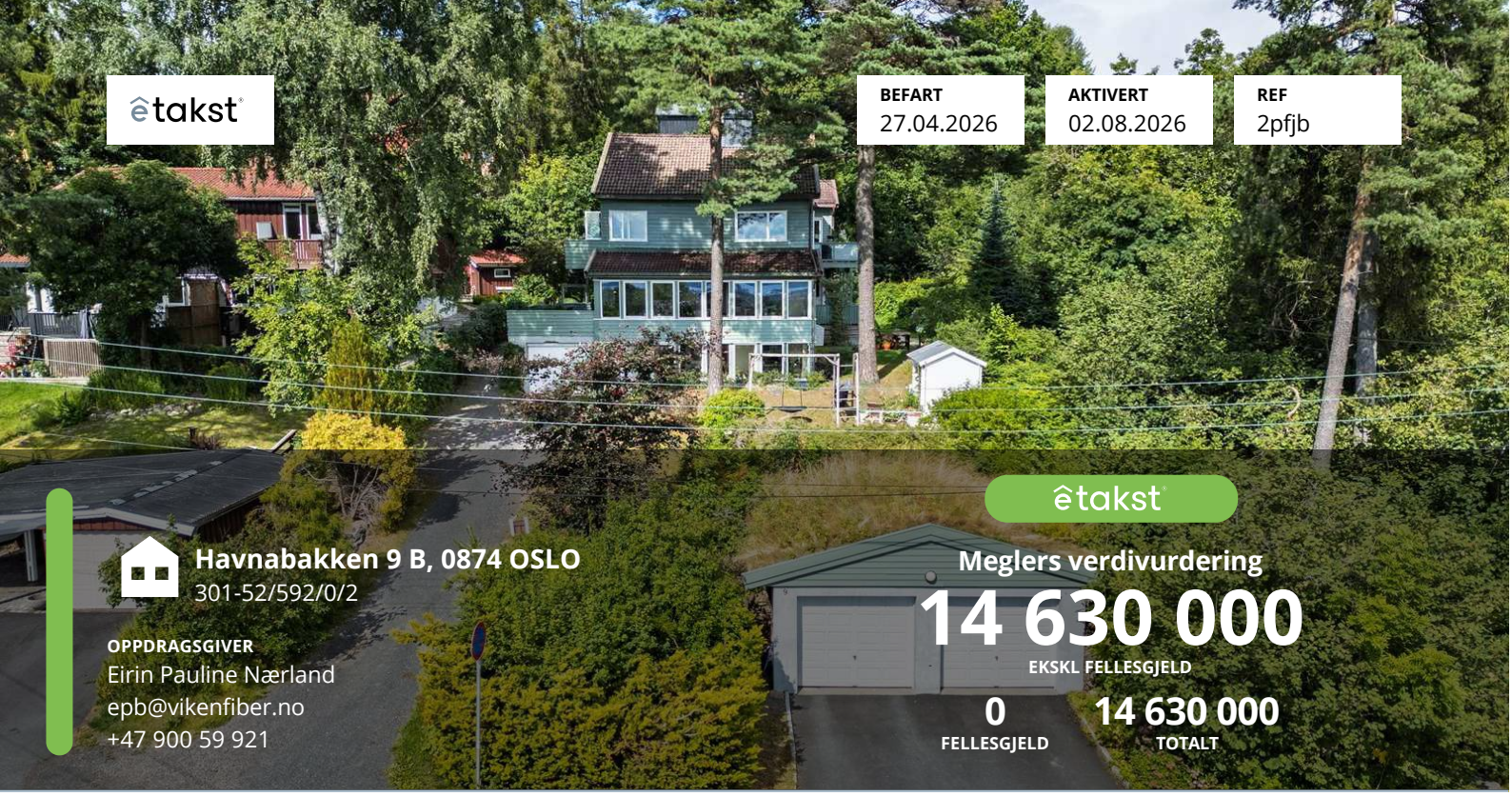
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
27.04.2026	02.08.2026	2pfjb

Havnabakken 9 B, 0874 OSLO
301-52/592/0/2

OPPDRAGSGIVER
Eirin Pauline Nærland
epb@vikenfiber.no
+47 900 59 921

etakst

Meglers verdivurdering

14 630 000

EKSKL FELLESGJELD

0	14 630 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier tomannsbolig	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1957
Soverom	3
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	163 m2	TBA	25 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	35 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering.

Energimerke E

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Blåsbortveien 17C, 0873 Oslo	10.06.2025	17 250 000	0	17 250 000	1962	192 m²
Nils Bays Vei 9, 0876 Oslo	24.03.2026	17 100 000	0	17 100 000	1950	215 m²
Bergrådveien 15B, 0873 Oslo	21.04.2026	15 400 000	0	15 400 000	1948	167 m²

En flott horisontaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet, gode kvaliteter og praktiske løsninger.
Boligen fremstår som lys og innbydende med en gjennomtenkt planløsning og romslige.oppholdsarealer

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

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

MEGLER
Kamilla Dagsland
kamilla.dagsland@privatmegleren.no
+4790822326

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®

Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED TO VERANDAER

Havnabakken 9 B , 0874 OSLO

OSLO kommune

gnr. 52, bnr. 592, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26114 **Eiendomsverdi ref nr:** MN1749

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig (horisontaldelt, hoveddel i 2.etasje) med to uteplasser.
Beliggende i bydel Nordre Aker.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt, men har også enkelte vedlikeholdsbehov på sikt knyttet til både utvendige og innvendige forhold.

Utvendig:
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Nedløp, takrenner og beslag i stål.

Uteplasser:
Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner på ca. 6,4 m².
Gulv dekket med terrassefliser oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Rekkverk med liggende bordkledning i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,97 m.

—

Utgang fra soverom og kjøkken til veranda i trekonstruksjoner på ca.13,6 m².
Gulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen.
Rekkverk i trerammer med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m.

—

Markterrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 5,4 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Teknisk:
Boligen er bygget med mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad, ellers naturlig ventilasjon.
Oppvarming via varmepumpe i stue, gulvvarme i entré og på bad, samt supplerende elektrisk oppvarming med panelovn (er).
Varmtvann fra bereder plassert i boden under trappen.

Bad/vaskerom:
Flislagt bad/vaskerom fra 2008.
To plastsluk i rommet.
Servantskap med glatte, folierte fronter og toppmontert servant oppe på benkeplate.
Speilskap med belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate og innredning.
Dusjhjørne med svingdør, badekar-flislagt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2008.
Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy, som holder en normal standard.
Innredning med glatte, foliert fronter.
Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.
Malt flate på vegg over benkeplate.
Belysning via lyslist under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp (78 cm), stekeovn x 2stk og frittstående kjøl/fryseskap med vanndispenser.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Avtrekk over stekesone.

Parkering inne på egen tomt og i egen garasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED TO VERANDAER

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger fra 2020.

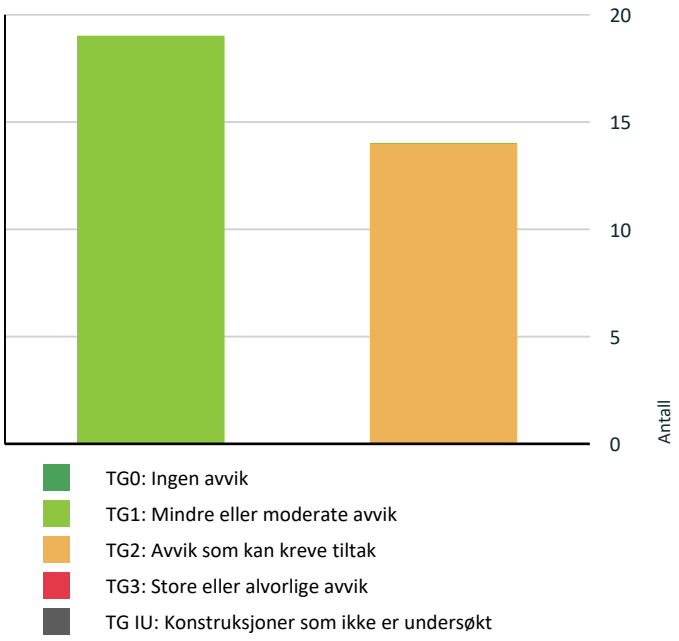
GARASJE

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

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED TO VERANDAER

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Orginale	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Rekkverket på begge uteplassene er for lavt i forhold til dagens krav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper langs veggen i den øverste, smale trappen opp til loftet.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED TO VERANDAER



Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2008	Totalrenovering og påbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Takflater fra 2008 og eldre.

—

HMS:
Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

—

UNDERSØKELSEN:
Taket er utført med yttertekking av takstein og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.
Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Undertaket har nådd en alder hvor det etter alderskriteriene i NS 3600 vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger dermed økt risiko for funksjonssvikt og skader som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet, basert på det som var mulig å vurdere (ref «undersøkelsen» i beskrivelsen over).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom undertaket mister sin funksjon. Eventuell svikt kan utvikle seg uten tydelige utvendige symptomer, da undertaket i hovedsak er en skjult bygningsdel.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting på sikt. Undertaket bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre symptomer på svikt.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, stigetrinn, snøfangere og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

—

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• • Snøfangere reduserer risiko for snøras fra tak og bidrar til økt sikkerhet i områder hvor personer ferdes nær byggets fasade.

Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å vurdere ettermontering av snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

Konsekvens - kan føre til personskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft i trekonstruksjoner, deler av taket er fra byggeårene og fra 2008.
Undertaket består av rupanel på eldre delen og OSB-plater på den nyere delen.

Loftet har gangbart gulv, tilrettelagt for lagring eller ferdsel.
Generelt bærer konstruksjonen preg av normal elde (gjelder eldre delen).

Adkomst til loft via intern trapp.
Loftet fremstod tørt på befaringstidspunktet. Det ble utført stedvis fuktsøk med pigger i treverk på tilfeldige kontrollpunkter, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Tiltak:
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i tungt bindingsverk av trekonstruksjoner.
Kledd med liggende bordkledning.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.
Enkelte bord kan med tiden forverres, ogutskiftninger må påberegnes.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er registrert stedvis blærer/luftbobler i overflatebehandlingen på utvendig trekledning. Forholdet tyder på redusert heft i malingen og kan skyldes feil type overflatebehandling, innestengt fukt, mangelfull forbehandling eller en kombinasjon av disse. Det er også observert enkelte lokale skader/sår i overflaten.
• Kledning har ingen synlig lusing/musebånd som er typisk for byggeåret.
Det er registrert på deler av boligen, begrenset/lite lufting i underkant og bak kledning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen kan over tid redusere uttørkingen bak kledningen. Dette kan gi økt fuktbelastning og økt risiko for fuktskader, sopp og råte i kledningen og i bakenforliggende veggkonstruksjon. Eventuelle skader bak kledningen vil normalt ikke være synlige uten nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen.

Tiltak:
For å lukke avviket anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen. Dette kan for eksempel utføres ved å etablere/åpne luftespalte mellom spikerslagene i nedre del av kledningen.
Samt ettermontere musebånd.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Vinduer - Orginale

Beskrivelse

Vinduer med trerammer i stue er originale fra 1957.

—

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: vinduer uten isolerglass og er eldre enn 35 år.
Samt det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Vinduer uten isolerglass og med høy alder har normalt redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Dette kan gi varmetap, kondens på glass og redusert komfort. Som følge av alder kan det også oppstå økt behov for vedlikehold, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Tiltak:
Utskifting til nyere vinduer med isolerglass bør påregnes på sikt, særlig ved tegn til råte, kondensproblemer, trekk eller funksjonssvikt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer og vanlig glassruter (ikke isolerglass).
Døren er utstyrt med katteluke.

Orginal Verandadør i stue med trerammer og vanlig glassruter (ikke isolerglass).

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av dørene.

Vurdering av avvik:
• Dørene har usikker fremtidig funksjon: vinduer uten isolerglass og er eldre enn 35 år.
Samt det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmer og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, også ved beslag rundt og under døren, samt økt varmetap over tid.
Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av eldre dører bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Verandadører

Beskrivelse

Verandadører med trerammer og isolerglass, begge merket med produksjonsår 2008.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til veranda i trekonstruksjoner på ca. 6,4 m².
Gulv dekket med terrassefliser oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bordkledning i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,97 m.
(Tilfredstiller ikke dagens krav til høyde).

—

Utgang fra soverom og kjøkken til veranda i trekonstruksjoner på ca.13,6 m².
Gulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er montert markise og utvendig stikkontakt på plassen, samt opplegg for uttak til vann for hageslange.

Rekkverk i trerammer med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m.
(Tilfredstiller ikke dagens krav til høyde).

Bemerkning:
Det er ikke foretatt inspeksjon av materialer/konstruksjon under terrasseflisene, da disse ikke var tilgjengelige for kontroll uten demontering. Videre undersøkelser kan anbefales for å kartlegge tilstand og eventuelt fremtidig vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
- Det er symptom på eller registrerte stevis skader på overflater - rekkverk.
- Rekkverket på begge uteplassene er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvens:

Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Tiltak:

For å lukke forholdet må rekkverkshøyde endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse ved inngangsparti i trekonstruksjoner på ca. 5,4 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad/vaskerom og i entré.
Ellers 3 stavs parkett og laminat.

Gulvvarme på badet og i entré.

Tilstandsrapport

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad/vaskerom.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i himling på kjøkken, 2 soverom og bad.

Romhøyden ble i kjøkken målt til ca. 2, 35 m.
Romhøyden ble i stue målt til ca. 2, 43 m.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

——

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Tilstandsrapport

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er fastsatt i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:
• Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

2.Etasje:
Stue: Det ble målt 41 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Kjøkken: Det ble målt 13 mm planavvik gjennom hele rommet.

Nivåforskjell:
Nivå mellom to rom som kjøkken og stue, overstiger over 25 mm.
Samt klippe mellom gulvbordene og gulvlist er registrert i stuerommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.
• Konsekvens:
Nivåforskjell over 25 mm mellom kjøkken og stue kan gi redusert brukskomfort og økt snublefare. Glippe mellom gulv og list fremstår hovedsakelig som et estetisk forhold, men kan skyldes bevegelser eller skjevheter i gulvet.

Tiltak:
Årsak til nivåforskjell og glippe bør undersøkes nærmere. Eventuell utbedring kan vurderes i forbindelse med oppussing av gulv og listverk.

Opplyst årsak til nivåforskjell mellom stue/kjøkken og øvrige rom:
Stuegulvet ble rehabilitert i 2007. Det opplyses videre at det underliggende plankegulvet da ble fjernet, før det ble lagt nytt plankelag og laminat. I den øvrige delen av boligen, som ble oppgradert i 2008, ble ny parkett lagt oppå eksisterende gulv. Dette har medført nivåforskjellen på gulvene, mellom disse rommene.

Anbefalte undersøkelser før eventuelle tiltak for oppretting:
Før det vurderes hvordan etasjeskillet eventuelt skal utbedres, anbefales det nærmere undersøkelser. Det bør blant annet kontrolleres dimensjoner på bærebjelker og oppbygning/inndeling av konstruksjonen, for å avklare hvilken metode for avretting som er mest hensiktsmessig.

⚠ Radon

Beskrivelse

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i boligen. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.

—

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.

Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,91 m.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av at trappene bærer preg av stedvis knirk og noe bruksmerker.
Omfanget vurderes i hovedsak som av estetisk karakter, men overflatene anbefales behandlet/utbedret.

Stedvis gulvknirk i gulvbordene i trapprommet er også registrert, fremstår av estetisk karakter.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper langs veggen i den øverste, smale trappen opp til loftet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Slitasje, bruksmerker og limrester gir redusert estetisk inntrykk.
Stedvis knirk kan oppleves sjenerende og kan skyldes bevegelse i trinn/innfestinger, noe som over tid kan gi økt slitasje dersom det ikke utbedres.

Tiltak:
Ved behov lokaliseres årsak til knirk og utbedres ved etterstramming/forsterking av innfestinger eller tilsvarende.
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved ferdsel i trappen.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs veggen i den øverste trappen opp til loftet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:
Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

—

Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst om at det er lagt opp til vanntilførsel til et eventuelt fremtidig bad på loft.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom fra 2008.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert over 15 år.
Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har usikker fremtidig funksjon sammenlignet med nyere løsninger.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Vurderingene bygger på og har hjemmel i NS 3600, tabeller og alderskriterier.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon (bilder) på baderommets oppbygging/tekniske løsninger, utenom bilder av membran på gulvet.

Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, fremlagt dokumentasjon samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

——

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Vindu er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på karm.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i flisfuger i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fallforhold er kontrollert ved måling i dusjsone og på gulv utenfor dusjsone.
Det er i tillegg utført funksjonstest av vannavrenning i dusjsonen.
Fall under badekar er ikke kontrollert, da området ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

——

Bemerkning:
Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på overflatene.
Dette inkluderer mindre riss og sprekker i flisfuger, bom (hulrom) i enkelte fliser, samt svertesopp på silikonfuger i dusjsonen. I våtrom har slike forhold

normalt liten betydning for funksjonen, forutsatt at membransjiktet bak flisene er tett.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt funksjonstest av fallforhold.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet:
Plastsluk i nedsenket dusjsone.
Plastsluk utenfor badekar.

Tettesjikt:
I henhold til fremlagt dokumentasjon er våtrommet utført med påstrykningsmembran/smøremembran som tettesjikt.
Tettesjikt på gulv er ikke dokumentert via bildene som er fremlagt.

___

Høyde - sluk:
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk i dusjsonen, målt til 38 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

____

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder, fremlagt dokumentasjon og det som var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vurderingen bygger på NS 3600, tabell C.1 og alderskriterier.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke synlig membran/mansjett i slukene. Klemringene er tildekket, og slukene fremstår derfor noe uoversiktlige. Det er derfor ikke mulig å verifisere om tettesjikt/mansjett er korrekt klemt i slukene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranens tilstand og tetthet vurderes som usikker som følge av alder og begrenset kontrollmulighet ved sluk. Når membran/mansjett og innklemming i sluk ikke er synlig, kan det ikke bekreftes at tettesjiktet er korrekt tilkoblet slukene. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader, og lekkasje ved større vannpåkjenning eller videre aldring kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater. Modernisering/rehabilitering av våtrommet bør påregnes på sikt, særlig ved tegn til fukt, lekkasje eller ved videre oppgradering av badet.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og toppmontert servant oppe på benkeplate.
Speilskap med belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate og innredning.
Dusjhjørne med svingdør, badekar-flislagt, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

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

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje, herunder stedvis mindre svellemerker på innredningen samt rissdannelser i servant.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (trapperom), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Søket med pigger i treverket viste en måling på 6,1% (grønt nivå), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2008.
Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy, som holder en normal standard.

Innredning med glatte, foliert fronter.
Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål.
Malt flate på vegg over benkeplate.
Belysning via lyslist under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp (78 cm), stekeovn x 2stk og frittstående kjøl/fryseskap med vanndispenser.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Men det er montert en sensor under kjøleskapet for varsling. Dette var et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, det bør ettermonteres slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.
___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering på alder, utførelse og generell tilstand.



2.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut over tak.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber, hovedsakelig anlegg fra 2008.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.
Hovedstoppekranen er lokalisert gjennom luke i kasseløsning - 1.etg.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

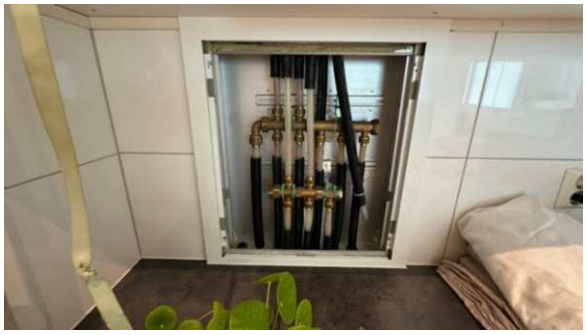
Bemerkning:
Det er ikke synlig innholdsfortegnelse for rørene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet, ved VVB og inne i kasseløsningen til hovedstoppekranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, fra 2008 og eldre.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert, derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon fra ansvarlig utførende. Eventuelle skjulte koblinger/skjøter kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon.

Det påpekes at skjulte rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er fremstår ikke som akutt behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventiler eller spalte i vinduer.
Avtrekk skjer via kjøkken og bad/vaskerom

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Ikke luftespalter ved terskler:

Konsekvens:
Manglende luftespalter ved terskler kan redusere overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan gi svakere ventilasjonseffekt og bidra til dårligere luftutskiftning i deler av boligen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere luftespalter eller annen løsning for overstrømning ved innedører for å bedre ventilasjonens funksjon og luftfordeling i boligen.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

"Toshiba" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på yttervegg/1.etasje.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2022.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Tilstandsrapport

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

Eier opplyser om at det har blitt utført servicer ihht anbefalinger.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell befaring samt alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i bod under trapp.
Volum: ca. 190 liter.
Produksjonsår: 2008.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

—

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i trappegang.
EL-anlegg hovedsakelig fra 2008.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Hovedbryter og 13 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

___

I henhold til fremlagt samsvarserklæring:
Ansvarlig utførende: ABA Elektro AS
Type arbeid: Endring.
Arbeidsbeskrivelse: "Byttet deffekt dimmer på kjøkken"
Datert: 25.11.2012

Ansvarlig utførende: ABA Elektro AS
Type arbeid: Endring.
Arbeidsbeskrivelse: "Skiftet def vifte på bad Flyttet ovn på soverom"
Datert: 10.09.2014

Ansvarlig utførende: ABA Elektro AS
Type arbeid: Endring.
Arbeidsbeskrivelse: "El arbeid etter tilbud
tilegg:
skiftet armatur under benk 1 etg"
Datert:03.04.2019.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Videre undersøkelser kan anbefales.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen med standard og utførelse fra 2008.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er opplyst at dreneringen ble utbedret i 2008 av eiers svigerfar, som ikke var faglært innen arbeidet.
Utførelsen skal ha blitt gjennomført med veiledning fra håndverker/ansvarlig utførende som stod for moderniseringen av boligen.
____

Det foreligger ingen dokumentasjon på dreneringssystemet, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon.

Bemerkning:
Forhold som fuktsøk og måleresultater for «rom under terreng» er ikke utført, da disse rommene tilhører seksjonen under. Eventuelle symptomer på om dreneringen oppfyller tiltenkt funksjon, er basert kun på alder.

Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av alder, opplysninger gitt og forhold registrert ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolasjon å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.
___

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning.
Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurders som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er beliggende i et tilnærmet rett område med noe partier med skrånende terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.
Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk bør planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsgrad er fastsatt for observasjoner på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på begge uteplassene er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper langs veggen i den øverste, smale trappen opp til loftet.

Konsekvens/tiltak
• • Snøfangere reduserer risiko for snøras fra tak og bidrar til økt sikkerhet i områder hvor personer ferdes nær byggets fasade.

Ved takarbeider, rehabilitering eller utskifting anbefales det å vurdere ettermontering av snøfangere i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

Konsekvens - kan føre til personskader.
• Konsekvens:
Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Tiltak:
For å lukke forholdet må rekkverkshøyde endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert støtte og sikkerhet ved ferdsel i trappen.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs veggen i den øverste trappen opp til loftet.

Bygninger på eiendommen

GARASJE



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

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

Beskrivelse
Frittstående garasje på tomten.

Garasjen på støpt såle og er oppført med Leca-grunnmur og bindingsverk over grunnmur.
Liggende utvendig kledning (øverste delen), ellers er ytterveggene pusset og malt.
Saltak av takstoler i trekonstruksjon, tekket med torvtekking.

Det er installert to stk elektriske garasjeporter, samt innlagt strøm og vann.

Det er videre opplyst om at:
Ny asfalt og kantstein ble lagt opp til garasjen i 2022 (Oslo kommune gjorde det vederlagsfritt som kompensasjon for bruk av plassen i de 2 årene det foregikk utbedring av vann og avløp i Havnabakken)

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

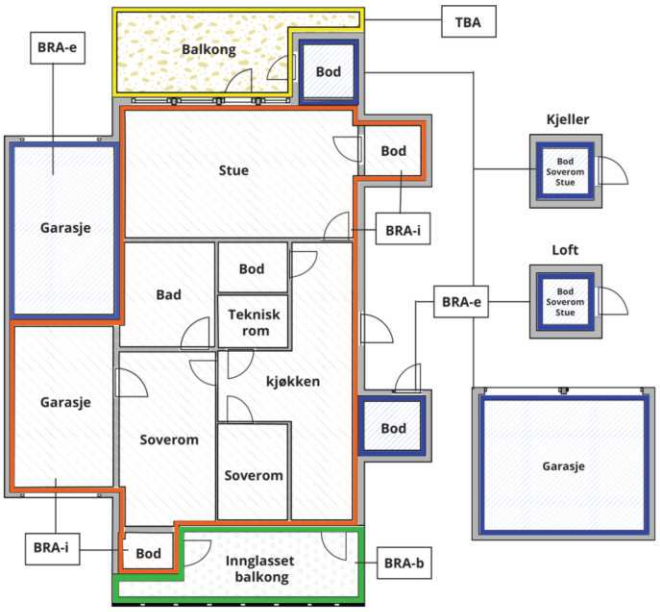
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT) MED TO VERANDAER

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	33			33	
2.Etasje	124			124	20
1.Etasje	6			6	5
SUM	**163**				**25**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftrom/bod		
2.Etasje	Gang/trapperom, kjøkken/spisestue, bad/vaskerom, stue, 3 soverom		
1.Etasje	Entré/trapperom		

Kommentar

1.Etasje:
Entré/trapperom.

Markterrasse ved innagngsparti.
Terrassen ble målt til ca. 5,4 m².
Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

2.Etasje:
Gang/trapp, kjøkken/spisestue, stue, bad/vaskerom og 3 soverom.

Utgang fra stue til veranda.
Verandaen ble målt til ca. 6,4 m².

Utgang fra kjøkken og soverom til veranda.
Verandaen ble målt til ca. 13,6 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Loft:
Loftrom.

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger fra 2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Totalrenovering og påbygg, tilretteleggeing for seksjonering (brannskillevegger etc) : 2008
Seksjonering april 2022
Nytt gulv i forbindelse med vannlekasje, (oppdage Juni 2022, utarbeidet via IF forsikring august 2022
Varmepumpe, oktober 2022
Utvendig rørarbeid, soilrør, Januar 2024
Reseksjonering (flyttet hovedkran ut av bygningsmassen. høst 2023 (saksnummer 202314147
Kontinuerlig vedlikehold, maling av vegger, bytte av hvitevarer, blandebatterier.

GARASJE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eier(e) har påvist en stk garasje som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Frittsåtende garasje ble målt til ca. 34,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	52	592		2	111.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havnabakken 9 B

Hjemmelshaver
Nærland Eirin Pauline

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Selveier tomt: 112 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Værforhold ved befaring: Tørt.
Utvendig temperatur: ca. 10 °C.
Vær- og temperaturforhold på befaringstidspunktet kan påvirke fuktforhold og måleresultater.
Fuktvurderinger er derfor basert på observasjoner gjort under de rådende forholdene, og det kan ikke utelukkes at fuktforhold kan fremstå annerledes ved andre vær- eller temperaturforhold.

Bebyggelsen

Tomannsbolig (horisontaldelt) over 4 etasjer med to verandaer.
Frittstående dobbelgarasje på tomten.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Boligen ble tatt i bruk i 1957 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner, med stubbeloftsleire som fyllmasse.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk og tungt bindingsverk, i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning består av liggende bordkledning.
Saltak av taksperrer i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Rammetillatelse23/08-1956
Igangset.till03/11-1956
Tatt i bruk (GAB)10/08-1957
- I følge Norges eiendommer

Brannceller:
Det er opplyst at det ble utført tiltak på brannskillende konstruksjoner i trapperommet i forbindelse med ombyggingen i 2008.
Videre er det opplyst at seksjonseier i underliggende leilighet monterte to lag gips i himlingen i ca 2023.
Utover dette antas de øvrige brannskillende konstruksjonene å være fra byggets opprinnelige utførelse, med noen moderniseringer.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.05.2026	Oversendt plantegning til kunde og megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.07.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.07.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Andre installasjoner
- Terrasser og plattinger på terreng

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260045
Addresse	Havnabakken 9 B		
Postnr.	0874	Sted	OSLO
Selgers navn	Eirin Pauline Nærland		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

5686900

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygget fra grunn av i 2008, oppført nybygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Nybygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dokumentasjon sendt til takstmannen

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt i nybygg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt hos takstmann

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret soil, dokumentasjon ligger hos kommunen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud oversendt til takstmann

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

2022, dokumentasjon ligger i saksinnsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedringer av pipe i tak 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt til takstmann

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Naturlig setningsskader. Huset er oppført i 1957, noe skjevheter må påberegnes

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

2008, drenering rundt grunnmur rundt boligmassen, ikke rundt påbygd garasje tilhørende seksjon 1 (her er det noe saltutslag som følge av manglende drenering.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Privatperson Børge Baustad

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble utført en totaloppussing og påbygg av kjeller og 1 etasje i 1987

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert i 2008

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt til takstmann

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Husker ikke

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikehold og rens

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sendt til takstmann

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Den er fjernet

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Totalrenovering

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Del av totalrenovering

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt behandlet ved seksjonering i 2022

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utbedring av tak innen 10 år

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

Dato 01.08.2026

Signert av *Eirin Pauline Nærland*

Initialer selger:
E P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Havnabakken 9B, 0874 OSLO**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302874**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80145845**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **592**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **450,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **410,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert 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 **228,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **93 575 kWh**



Havnabakken 9B, 0874 OSLO

Detaljering

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

Havnabakken 9B, 0874 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Fra .....
Byggemelder

.....
Adresse

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

01573

Oslo, den .....

Rek.

Til eieren av .....
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

.....
Navn

.....
Adresse

.....
Poststed

Ang. byggemelding på .....
Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymatr.nr. og gate

Arbeidets art: .....

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Tegningene er utlagt til gjennomsyn hos undertegnede eller kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger må innsendes o m g å e n d e til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo.

.....
Byggemelder

Ovennevnte nabovarsel er d. d. sendt følgende naboer og gjenboere:

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
52 - 589	Ing. Harald Boe - Ullevålsveien 11 Oslo.	740
" 343	fru Elsa Brun - Haanabakken 19 Oslo.	741
" 362	Kr. Reidar Pettersvik Haanabakken 21 Oslo	742
" 588 - 584 - 8 - 11	Oslo Kommune v/ bolig-kontoret	743

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

SKØYEN
12. 6. 56

.....
Posttjenestemannens sign.

4000-5.56-E.T.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted 57/592. Havnebakken 13, Oslo.	Journalnr. 56/1578	Tegn.nr. 1-2-
Arbeidets art Tomannsbolig.	Innlevert 14/6-56.	
Bygningens art		
Byggherre S. Johs. Isachsen, Orionvn. 6. Oslo. Tlf. 376266.		
Byggemelder Ark. G. Schultz, Hoffsvn. 3o. Oslo. Tlf. 557080		

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

For bygningssjefen.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
011657 13.JUL.56
Gnr. Bnr.

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

Oslo veivesen, den 17/7 - 56

P. Klæstad.

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.04.2021
	202010852 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Kristin Loftsgård	

Adresse:	HAVNABAKKEN 9	Eiendom:	52/592/0/0
Tiltakshaver:	EIRIN PAULINE NÆRLAND	Søker:	NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Havnabakken 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg og fasadeendring, mottatt 09.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202010852			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Situasjonsplan - rev03	A-KE1 + KE2	01.12.2020	13/6
Plan 1.etg.eks - rev04	A-PE1	01.12.2020	13/7
Plan 2.etg.eks - rev04	A-PE2	01.12.2020	13/8
Plan 3.etg.eks - rev04	A-PE3	01.12.2020	13/9
Takplan .eks - rev04	A-PET	01.12.2020	13/10
Snitt A-A eks - rev04	A-SE1	01.12.2020	13/11
Fasade nord eks.- rev04	A-FEN	01.12.2020	13/12
Fasade sør eks - rev04	A-FES	01.12.2020	13/13
Fasade vest eks - rev04	A-FEV	01.12.2020	13/14
Fasade øst eks.- rev04	A-FEØ	01.12.2020	13/15

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Kristin Loftsgård - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
EIRIN PAULINE NÆRLAND, H0201, HAVNABAKKEN 9, 0874 OSLO

Nabovarsel. *Kopi* Rek.

Avsender
Arkitekt MNAL Leif Myklebust
Grønnegt. 6, 0350 Oslo 3

Oslo, den 6.7.1987

Til eieren av
(gårdsnr. bruksnr. eller bymatr.nr. og gate)
Gnr. 52/589 Havnabakken 13

Eva Skåmedal
Havnabakken 13
0874 OSLO 8

MOTTATT
13. JUL. 1987
Oslo Bygningskontroll

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
Gnr. 52/592, Havnabakken 9	Tilbygg, dels ominnredn.garasje	i.f.m. 2-mannsbolig

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19 III, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststemplets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringsbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Til Deres orientering kan her kort nevnes at byggemeldingen omfatter et lite tilbygg, ca. 42 m2, i en etasje + kjeller langs nordsiden av 2-mannsboligen samt innkledning av en enkel glassveranda på 18 m2 mot syd. Diverse mindre ominnredninger samt en ny dobbelgarasje m/torvtak som er forsøkt innsprengt i.f.m. terreng og hageanlegg mot syd v/ Havnabakken.

Leif Myklebust
Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge – eller rivningsarbeide i strek med bygninger gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskarten anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian IV gate 10, tlf. 20 19 53 kunne oppgi om naboens navn og adresse.

Skj. A-7. ANDVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	52/592 Havnabakken 9	Journalnr.	87/3541
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg, ominnredning samt hybelleilighet i tomannsbolig	innlevert	13.7.87
Byggherre	Evy og Børge Baustad, Havnabakken 9, 0874 Oslo 8		
Anmelder	Ark. Leif Myklebust, Grønnegt. 6, 0350 Oslo 3		

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

For bygningssjefen.

MOTTATT
10. NOV. 1987
Oslo Bygningskontroll

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

6 AUG. 1987
EKSPEDISJONEN

Oslo veivesen, den 11.11.87
E. Heier

Skj. 9-13. 2000. Andvord

MOTTATT
16. MAR 1988
Oslo Bygningskontroll

Arkitekt MNAL Leif Myklebust
Grønnegt. 6
0350 OSLO 3

Oslo, 15. mars 1988

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19 XII
0561 OSLO 5

VEDRØRENDE TILLEGGSMELDING FOR B.NR. 52/592
EVY OG BØRGE BAUSTAD, HAVNABAKKEN 9, 0874 OSLO 8
I.F.M. APPROBERT BYGGEMELDING FOR TILBYGG MED OMINNREDNING.

Vedlagt oversendes 2 sett nye korrigerte tegninger nr. 2, 4, 5, og 6, alle sist datert 11.03.88, som erstatter våre tidligere oversendte byggemeldingstegninger med samme nr.

Dessuten vedlegges også 2 stk. beskrivelser m/detalj-tegninger nr. 101 og 111, i mål 1:50, datert 11.03.88, som vedrører konstruksjoner, statiske beregninger osv. i forbindelse med tilbygg og ominnredninger samt garasjene.

Denne tilleggsmelding i forbindelse med tilbygg og ominn-redning omfatter følgende endringer:

1. Innredningen av ny hybelleilighet i forbindelse med eksisterende lofts-etasje utgår.
Dette slik at loftet fortsatt blir uendret som fellesbod i forbindelse med leilighetene.
Dette innebærer da også at alle konstruksjonsendringer i forbindelse med ny takark, brannteknisk innkledning, trapperom, utvendig brannstige osv, samt alle tekniske installasjoner i forbindelse med disse vil bortfalle.

2. Et mindre utbygg i form av en liten vinterhage med glassfasade er imidlertid ønskelig også i forbindelse med kjellerstuen.
Dette da nærmest som en supplerende "innkledning" - i estetisk og konstruktiv sammenheng med det ellers tilbake-trukne partiet under glassverandaen i 1. etasje.

Hagepartiet utvendig langs tilbygget forutsettes delvis

Gebyr kr 275,-
Ekb. 22/3-88

arrondert som en slags "lysgrav" med gangsti, plantebed, terrengtrapp, samt en liten forstøtningsmur.
Alt i naturlig sammenheng med inngangspartiet, sydfasaden samt de omgivende hage- og terrengforhold.

3. De øvrige endringene i forbindelse med ominnredninger omfatter i alt vesentlig bare noen mindre justeringer i forbindelse med garderobe, bod og hobbyverksted i tidligere garasje, samt en speilvending av tilhørende dør og vindu i fasaden. I tilbyggets trimrom mot nord er det dessuten sløyfet et par små kjellervinduer.

Jeg håper at De finner denne tilleggsmelding tilstrekkelig forenklet som grunnlag for en snarlig godkjennelse. Dette spesielt også overfor ansvarshavende byggmester som ønsker å komme igang med byggearbeidet.

Med vennlig hilsen

Leif Myklebust
arkitekt MNAL

Vedlegg: 2 sett tegninger nr. 2, 4, 5 og 6 alle sist datert 11.03.88.
2 stk. beskrivelser med detaljtegninger nr. 101 og 111 i mål 1:50.

VEDLEGG I FORBINDELSE MED TILBYGG SAMT OMINNREDNING.
En kort beskrivelse av konstruksjoner, statiske beregninger m.m.

Alle konstruksjoner og materialer i forbindelse med den eksisterende bygning, som ble bygget i slutten av 50-årene, virker fortsatt solide og intakte. Hybelleiligheten samt endringer av takkonstruksjon utgår. Statiske beregninger synes derfor unødvendige.

De bygningstekniske inngrep som er nødvendige i forbindelse med de aktuelle tilbygg og ominnredninger er alle relativt små, enkle og bygningsteknisk kurante.

Disse er stort sett bare begrenset til et fåtall nye dør- og vindusåpninger o.l., samt noen tekniske tilpasninger som ikke på noen måte kan sees å ville svekke de eksisterende eller nye konstruksjoner. Heller tvert i mot.

Tilbyggene som overalt har relativt små og enkle spennvidder på henholdsvis ca. 2 og 4 meter, forutsettes likevel utført skikkelig med hensyn til kvalitet og håndverksmessig utførelse.

Bindingsverk av 2" x 4" + 2" x 2" c/c 60 cm i forbindelse med isolerte vegger. Bærende stendere av 2" x 4" i.f.m. glassvegger.
Bjelkelag av 2" x 8" med 22 mm vannfaste sponplater. Dette også som sperretak i forbindelse med takkonstruksjonene.

Grunnmuren skal utføres av 20 cm dobbelarmert betong som fundamenteres direkte på fast fjell. For armering benyttes 2 lag armeringsmatte nr. 14 samt kantarmering i over- og underkant av 2 stk. kam. Ø 12 mm med bøyler av kam. Ø 12 mm i c/c 60 cm.
Alle konstruksjonsforbindelser forutsettes skikkelig forankret. Tetting med fugemasse mellom gammel og ny grunnmur. Fuktisolasjon med grunnmurplate opp til o.k. terreng. Drensledninger omlegges og tilpasses eksisterende fallforhold. Etterfylling med drenerende masser.
Kfr. forøvrig vedlagte snittegning nr. 101 samt NBI's relevante byggdetaljblad.

Oslo, 11.03.88

VEDLEGG I FORBINDELSE MED GARASJEN.
En kort beskrivelse av konstruksjoner, statiske beregninger m.m.

Garasjen, som forutsettes innsprengt i terrenget, skal utføres med vegger av 25 cm. murte lecablokker samt et uisolert tretak med torvtak, undertak, og solide takstoler slik dette er vist på vedlagte detaljtegning nr. 11, mål 1:50.

Lecaveggene forutsettes fundamentert direkte på fast fjell. Det skal benyttes horisontal armerte U-blokk skift i bunn og topp, samt innstøpt fugearmering i en fuge mellom disse. For armering benyttes leca armeringsstiger. Alt i samsvar med A/S Norske Leca's detalj-henvisninger.

Alle vegger forutsettes utmurt med fulle fuger (uten utkrassing). Utvendig overflatebehandling med 2 strøk universalpuss som påføres med kork. Siste strøk stoplet for grov overflatestruktur. Deler av bak- og sidevegger under terreng skal fuktisoleres med grunnmurplate opp til o.k. terreng.

Utvendig drensledning langs bunn. Etterfylling med drenerende masser. Gulv på oppkultet underlag skal utføres av 6-8 cm nettarmert og stålglattet påstøp med ca. 5 cm fall utover mot portene.

Takkonstruksjonen bestående av solide takstoler skal utføres av 3" x 7" med skrå avstivere av 3" x 5" i c/c 60 cm. Undertak av 22 mm vannfaste sponplater m/not og fjær. Dimensjonering etter NS 3479 for torvtak + snelast = 3,5 kN/m2. Papptekking av underlagspapp med ca. 10 cm. omlegg som stiftes i øvre kant og limes med asfaltlim. Endeomlegg dog. min. 15 cm. Som takfot benyttes 4" x 5" torvstokk som forankres med varmforsinkede knekter. Som takrenner benyttes takrenner av 1" impregnerte bord. Ved gavler avsluttes taket med 4" x 4" trekantlister og beslag samt doble kraftige vindskier som vist på tegning.
Kfr. også byggdetaljblad A 544.803.

Oslo, 11.03.88

MOTTATT
29. SEP. 1987
Oslo Bygningskontroll

Oslo 21. 9. 87

Nabovarsel, gnr. 52/592 - Evy og Børge Baustad, Havnabakken 9, 0874 Oslo 8.

Østhorn boligsameie, gnr. 52/522 er blitt forelagt ajourført situasjonskart og byggemelding med tegninger av tilbygg til bolighus og garasje.

Vi har ingen innvendinger eller bemerkninger til de foreliggende byggemeldinger.

Naboversel fra Evy og Bjørge Baustad er behandlet i ekstraordinært styremøte 23/9-1987.
Følgende vedtak ble fattet: INGEN BEMERKNINGER.

BJØRN BRATH
Formann

ØSTHORN BOLIGSAMEIE

ERIK TRØEN
Styremedlem

Gnr. 052 Bnr. 0592

Havnabakken 9

Mappe nr. 87/103541

Tilbygg

Bygn. enh. nr. 80145845

Gnr. 052 Bnr. 0592

Havnabakken 9

Mappe nr. 870103540

Garasje

Bygn.enh.nr. 81038155

13/7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

52/592 Havnabakken 9

87/3540

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

VERDI : Kr. 120.000,-

Henlegges uten ferdigattest. 3/4-94-Tove

Meldt GAB 31.12.92

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 29.07 SIGN Fadlj
1994.

Meldinger:

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

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Garasje

Hele arbeidet.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Tømmerm. Roar Olsen Tevlingveien 12 b 1081 Oslo 10 32 14 81	20 5 88	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
52	592		

Matr. nr.

Adresse: Havnabakken 9

Byggherre: Eoy og Børge Baustad

Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V D. Nr. 03540
Mottatt 13 JULI 1987

B-1 Sendes til fylkeskartkontoret

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

	1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0301	Bygningsnr. 81038155	Løpenr.		Utfyllingsdato 18011988	Brukerid Fadlj.			
	2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 140188	Dato for igangsetting 05081988	Dato for tatt i bruk 31122992	Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 45	Næringsgruppe 9		
	3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens navn Baustad, Evy og Børge.							
		Byggherrens adresse Havnebakken 9			Postnr. 0874	Poststed				
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [ ] 1 Tre [X] Lett- 2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet								
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner: [ ] 1 Tre [X] Lett- 2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet								
(3)	5 Materiale i yttervegger	[ ] 1 Tre [X] Lett- 2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet								
(1)	6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] Bankett/ 2 såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet								
(1)	7 Vannforsyning	[ ] Tilknyttet 1 off. vannverk [ ] Tilknyttet 2 privat vannverk								
		[ ] Annen privat vannforsyning 3 innlagt vann [ ] Annen privat vannforsyning 4 ikke innlagt vann								
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] Oljefyr- 1 anlegg [ ] Oljefyrt 2 ildsted								
		[ ] 3 El [ ] Oljefyr- 4 anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved								
		[ ] Oljefyrt 6 ildsted/el [ ] Oljefyrt 7 ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet								
	9 Eiendommens registernr.	Gnr. 52	Bnr. 592	Feste nr.	Seksjonsnr.					
	10 Koordinater	Kartplate NOC09-3		Koordinatsystem 41						
		X-koordinat 4993		Y-koordinat 1889						
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode J	Nr. (7 pos.) 87/3540	Kode	Nr. (7pos.)					

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
01			36	36
Sum			36	36

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vannklosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. undernummer
						Havnebakken	9.	12791		

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk	[ ] 2 innsjø	[ ] 3 Cisterne	[ ] 4 Borebrønn	[ ] Vanlig brønn 5 oppkomme	
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off. kloakk	[ ] Privat 2 kloakk	[ ] Ikke tilknyttet 3 kloakk			
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] Infiltrasjons- 1 grøft	[ ] Lukket 2 anlegg	[ ] Sandfilter 3 grøft	[ ] Andre 9 rensetiltak		
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekkverk	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkverk	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] Offentlig 1 renovasjon	[ ] Felles/privat 2 renovasjon	[ ] Ikke felles 3 renovasjon			

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

T 030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

MOTTATT
13. JUL. 1987
Oslo Bygningskontroll

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Havnabakken 9, 0874 Oslo 8	52	592	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Evy og Børge Baustad	Havnabakken 9, 0874 Oslo 8
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Arkitekt MNAL Leif Myklebust	Grønnegt. 6, 0350 Oslo 3 ktr.tlf. 55 20 30

Arbeidets art: Tilbygg, dels ominnredning samt garasje.
N.B! Denne byggemelding omfatter spesielt garasjen.

Bilag:
Tegn.nr. 1 Situasjonsplan, - foreløpig tegn. i mål 1:500
Tegn.nr. 7 Plan, snitt og fasader av garasje.
Tegn.nr. 8 Perspektivskisse.
Alle tegn. sist datert 6.7.1987.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Gnr. 52/589 Eva Skåmedal, Havnabakken 13
" 52/809 Bjørn Dalaker, Havnabakken 11
" 52/343 Reidar og Truls Bruu v/Reidar Bruu, Havnabakken 19
" 52/363 Ivar Formo, Havnabakken 21
" 52/8 Oslo Kommune v/boligetaten, Akersgt. 5
" 52/11 Oslo Kommune v/Park- og idrettsvesenet, Kingosgt. 17 C

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje 42	m²	1	2540,-
L. m. nye vegger 26	m		
Konstruksjon mur/treverk			
Enkeltrom i tilbygg pårekning			1700,-
Antatt verdi 120.000		Sum	4240,-

Byggebeskrivelse:

Da den eksisterende garasje i.f.m. boligen er blitt for liten, ønskes denne ominnredet og erstattet av en ny dobbelgarasje samt en ekstra parkeringsplass.

Denne garasje som tenkes oppført i armert murverk m/torvtak forutsettes innsprengt i terrenget som en integrerende del av de omgivende hage- og grøntanlegg.

BYGNINGSENHETS nr. 8 1 1 0 1 3 8 1 1 5 5

forts.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning: Ingen

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 4/7 - 87

Byggherrens underskrift

Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8			VEISAK 6/8-87

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2. 5000. Andvord. 27542/82

En kort beskrivelse, forts.

Da oppkjørselen til eiendommen kan fortone seg noe bratt, særlig vinterstid, ønskes denne plassert nederst ved denne som vist på perspektivskissen.

Garasjen er således forsøkt innpasset lavt i terrenget i harmoni med omgivelsene og uten nevneverdig sjenanse i.f.m. de lokale trafikk-forhold.

En ekstra parkeringsplass, også som ev. snuplass, synes hensikts-messig i.f.m. oppkjørselen.

Bygningsmessige arbeider.

Garasjen forutsettes utført med vegger av 25 cm. murt og pusset Leca, - med armerte U-blokkskift og sålefundament på fast fjell. Utv. grunnmurmatte til o.k. terreng. Støpt dekke av 6-8 cm. armert og stålglattet påstøp m/fall på oppkultet og avdrenert underlag. Taket utf. med frittbærende takstoler av 3" x 7" i c/c maks. ca. 65 cm., 5/4 strøbord, papptekking og separat grunnmurmatte som underlag for ca. 15-20 cm. gresstorv.

Garasjen utstyres med gangdør, 2 stk. leddheiseporter, ventiler, lys, vanntilførsel m/slangekran avleggsbenk v.l.

Da arbeidet ønskes igangsatt snarest

vil en være takknemlig for Deres forhåpentlig snarlige godkjennelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Gam

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	52/592 Havnabakken 9	Journalnr.	87/3540
Arbeidets og bygningens art	Garasje	innlevert	13.7.87
Byggherre	Evy og Børge Baustad, Havnabakken 9, 0874 Oslo 8		
Anmelder	Ark. Leif Myklebust, Grønnegt. 6, 0350 Oslo 3		

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

MOTTATT
12. NOV. 1987
Oslo Bygningskontroll

For bygningssjefen.

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

3. AUG. 1987
EKSPEDISJONEN

Oslo veivesen, den 11.11.87

E. Heir

Skj. B 13 2000 Ardvord

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.07.2026
Kunde: William Wilhelmsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537016
Deres ref: 9369182

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 52, BNR. 592.

Vi viser til bestilling av 30.07.2026 for eiendom gnr. 52, bnr. 592.

GNR. 52 BNR. 592

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.1922.

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

1280 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

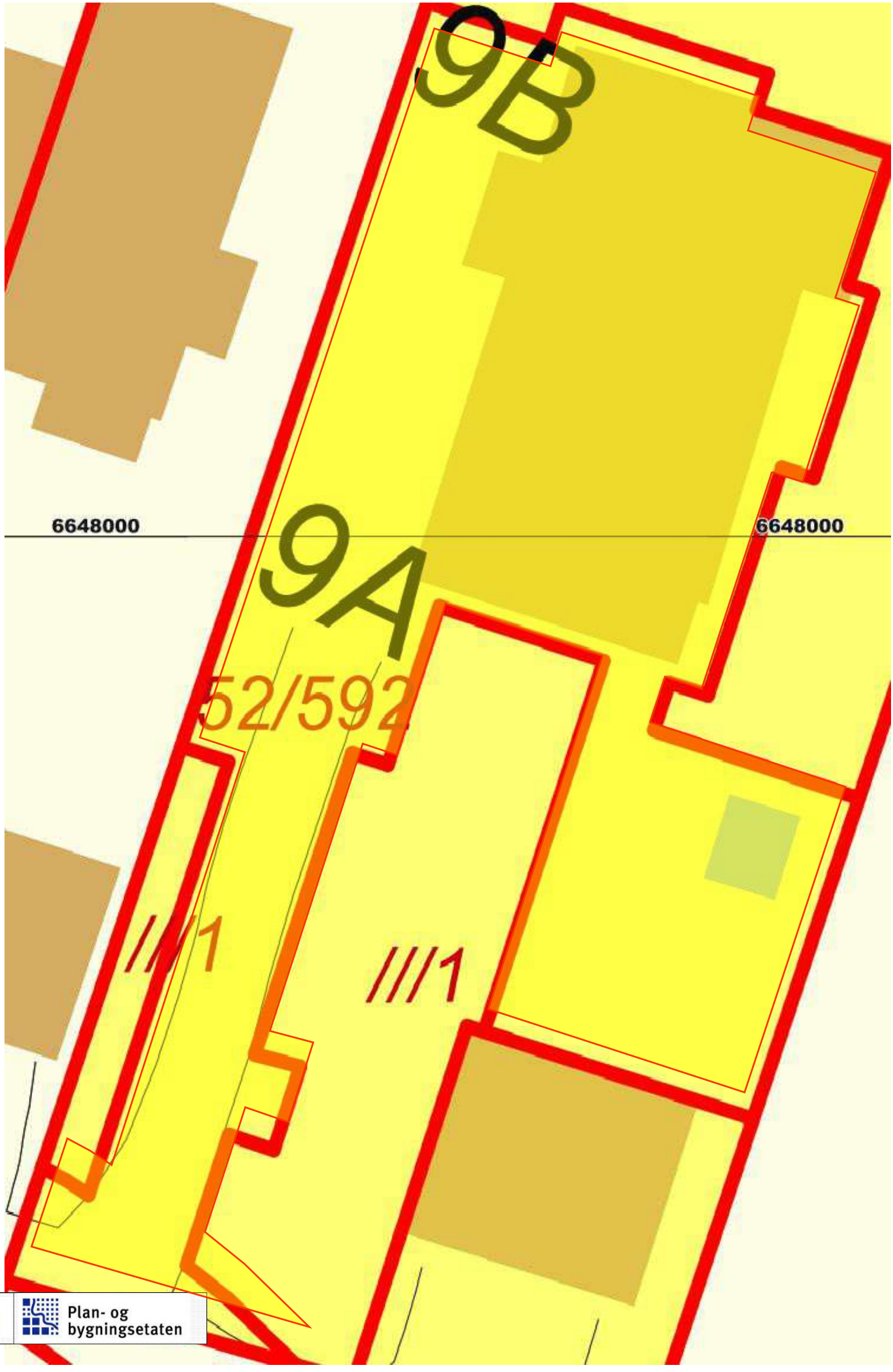
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

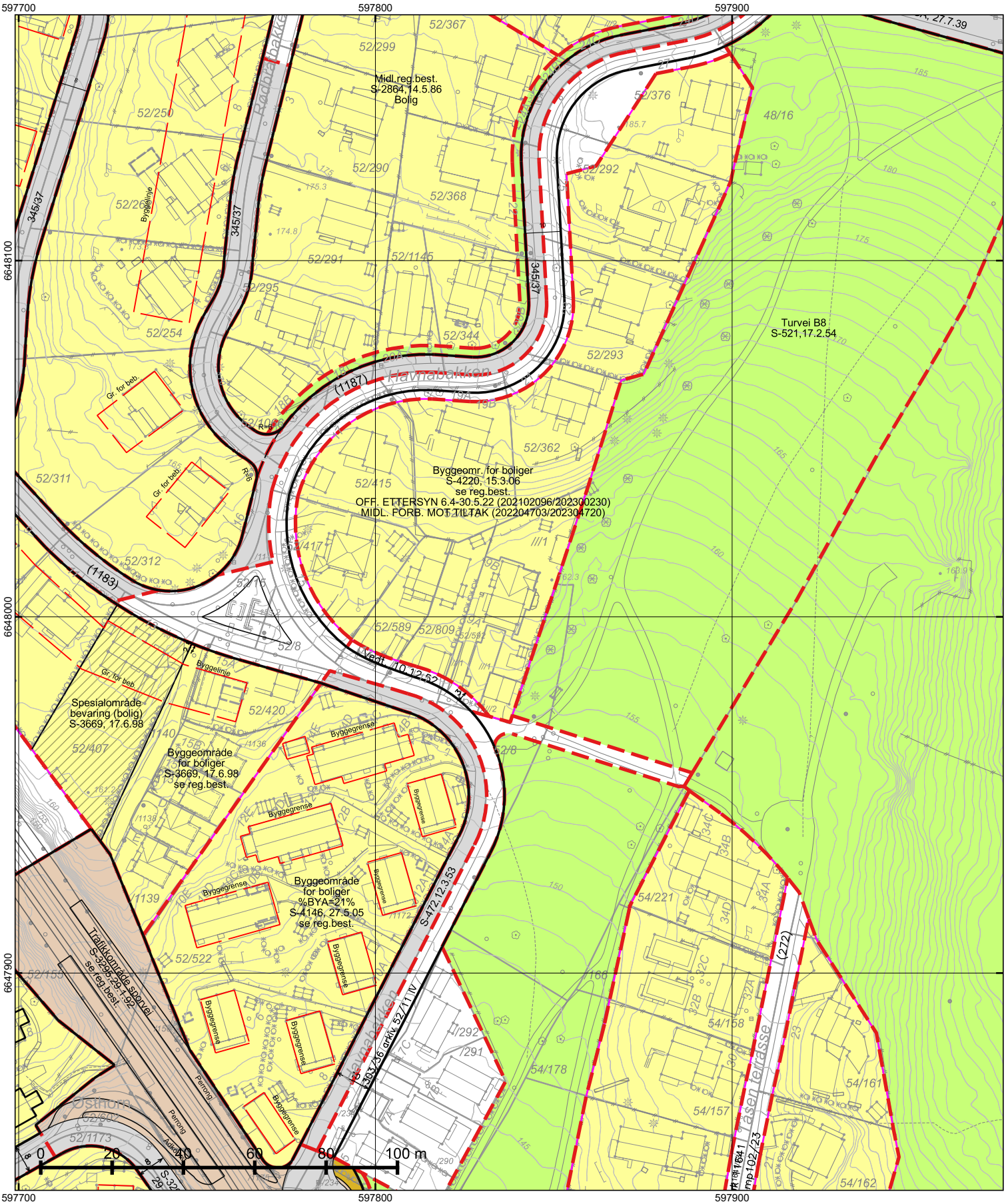
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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


9B
6648000
6648000
9A
52/592
///1
///1
Plan- og
bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
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.

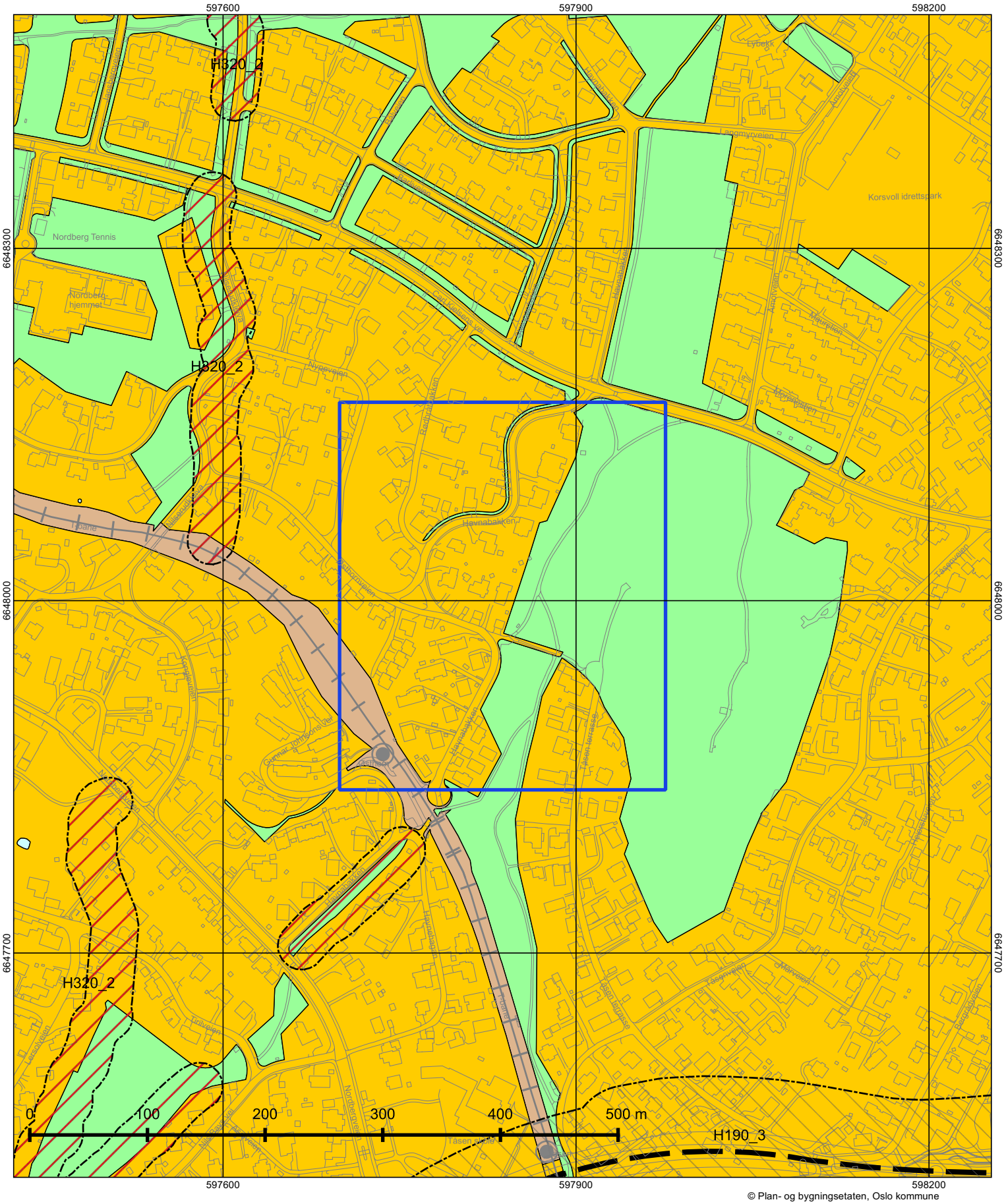
PlottID/Best.nr: 158062/ 86533074
Adresse: Havnabakken 9
Gnr/Bnr: 52/592
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158062/86533074
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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.

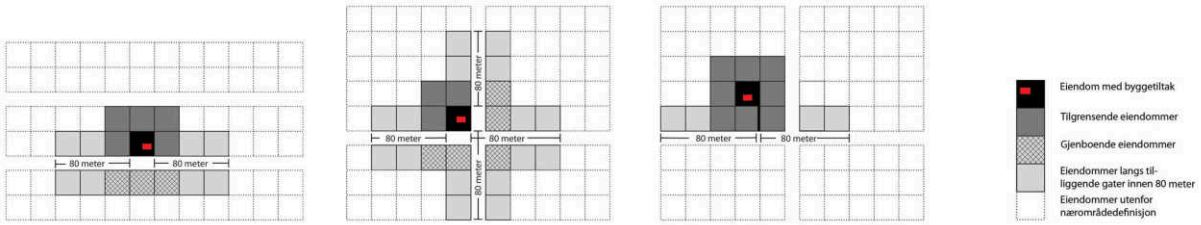
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

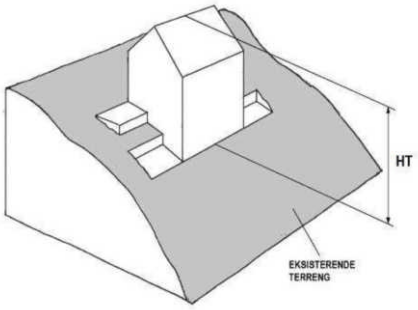
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

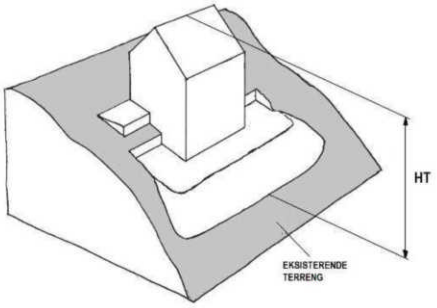
Følgende høyder tillates:

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

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 9 B, 0874 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 592, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260045

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@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.
