PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HAGTORNVEIEN 4 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Vedtekter

Seksjonering

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

horisontaldelt tomannsbolig med sørøstvendt terrasse

Hagtornveien 4 B, 0855 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 209, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1913 **Eiendomsverdi ref nr:** HO2872

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Horisontaldelt tomannsbolig over to plan med loft. Boligen har inngangsparti i 1. etasje. Denne etasjen inneholder entré og bodrom som i dag benyttes som vaskerom. Fra entréen fører en tretrapp opp til 2. etasje, som utgjør boligens hovedetasje.
Hovedetasjen inneholder tre soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue, kott og trappegang. Fra stue/spisestue er det utgang til solrik takterrasse med blosterkasse og rekkverk i glass. Det ene soverommet har foldedører mot stue/spisestue. Dørene kan åpnes, slik at rommet
kan inngå som en del av stue-/spisestuearealet.
Fra trappegangen er det videre adkomst via stige til loft, som benyttes til lagring.
Boligen holder normal standard, med noe bruksslitasje på overflater og innredninger.

horisontaldelt tomannsbolig med sørøstvendt terrasse - Byggeår: 1942

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er utført som saltak og utvendig tekket med glasert takstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Takvann ledes bort fra bygningen via utkast fra nedløp.
Det er uinnredet kaldloft med adkomst via fastmontert trestige fra trapperommet.
Ytterveggene har utvendig pussede platefasader.
Boligen har vinduer med karmer og rammer i tre og 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt og har glassfelt. Terrassedøren har karmer og rammer i tre med 3-lags isolerglass.
Fra spisestuen er det utgang til en østvendt takterrasse. Terrassen har tredekke og rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har heltre eikeparkett i stavutførelse i stue og kjøkken, furugulv i trappegang og parkett i øvrige rom. Entré og bad har flislagte gulv med varmekabler.
Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. Himlingene består av malte flater og malte himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som isolert trebjelkelag.
Boligen har toløps mursteinspipe med feierluke på loftet. Pipen er pusset over tak. Det er vedovn i stuen.
Fra 1. etasje til hovedetasjen er det malt/lakkert tretrapp med lukkede opptrinn. Fra 2. etasje er det adkomst til loft via fastmontert trestige.
Boligen har glatte, malte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Hovedbadet er ifølge tidligere salgsopplysninger fra 2007. Badet er vurdert med utgangspunkt i byggtekniske krav og vanlig byggeskikk for perioden 1997–2010.
Veggene er flislagt med mosaikkfliser, og himlingen har malt overflate med innfelte spotter. Gulvet er flislagt med 10 x 10 cm fliser og har varmekabler.
Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen.
Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri samt veggmontert høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Det er ikke kjent hvilket år kjøkkenet er fra. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra IKEA.
Gulvet har slipt tregulv, og veggene har slette, malte overflater. Himlingen består av malte himlingsplater. Belysningen består av spotlampe, pendellamper og belysning under overskap.
Kjøkkenvinduet gir godt naturlig lysinnslipp.
Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.
Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

På vaskerom/bod i 1. etasje er boligens hovedstoppekran plassert.
Vannledningene består av kobberrør frem til fordelersystem, med rør-i-rør-system videre til bad og kjøkken i 2. etasje.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon. T
Under trappen er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i trappegangen i 2. etasje, på vegg mot trappeløpet til loftet. Hovedsikring er på 40 Amp.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.
Boligen oppvarmes av peisovn plassert i stuen og av elektriske panelovner. I tillegg til varmekabler i gulv i entré og på badet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er opplyst å bestå av fast leire over fjell, jf. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til vanlig byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet.
Bygningen er fundamentert på banketter og har ca. 40 cm tykk støpt grunnmur, jf. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

horisontaldelt tomannsbolig med sørøstvendt terrasse

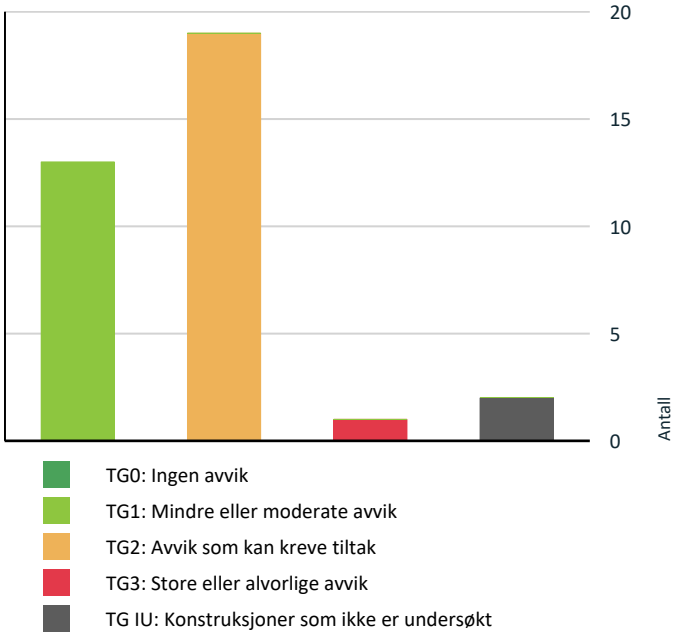
• Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest / brukstillatelse
Expedisjonsdokument for våningshus.
Det foreligger ferdigattest for innbygging av terrasse fra 1968.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg fra 1973.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra 2012
(gjelder nabo seksjon)

Det foreligger godkjente tegninger for boligen. Tegningene er imidlertid av en slik kvalitet og tydelighet at takstmann ikke har kunnet foreta en sikker vurdering av disse opp mot dagens planløsning og bruk.
Vegg mellom spisestue og stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

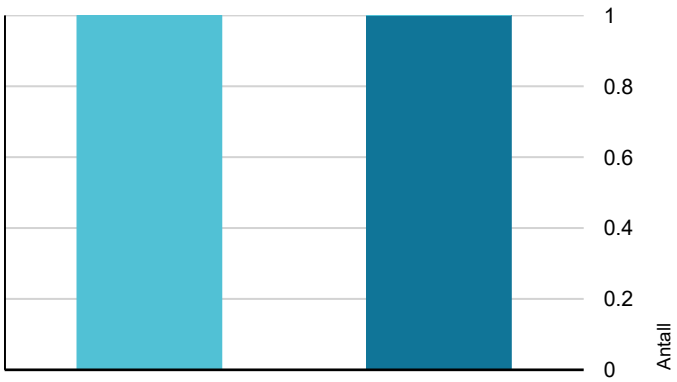
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

horisontaldelt tomannsbolig med sørøstvendt terrasse

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bod/ Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / Stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken / Stue > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG MED



Byggeår
1942

Standard
Leiligheten går over to plan, med inngangsparti i 1. etasje. Denne etasjen inneholder entré og bodrom som i dag benyttes som vaskerom. Fra entréen fører en tretrapp opp til 2. etasje, som utgjør boligens hovedetasje.
Hovedetasjen inneholder tre soverom, kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue, kott og trappegang. Fra stue/spisestue er det utgang til takterrasse.
Fra trappegangen er det videre adkomst via stige til loft, som benyttes til lagring.
Boligen holder normal standard, med noe bruksslitasje på overflater og innredninger.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som saltak og utvendig tekket med glasert takstein.

Enkelte takstein er tilfeldig løftet for stikkprøvevis kontroll. Det ble ikke avdekket synlige feil eller avvik i de undersøkte områdene. Kontrollen er begrenset og gir ingen garanti for tilstanden til øvrige deler av taket.

Se også punkt om loft og takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra boligen via utkast fra nedløp.
Takrenner og nedløp ble skiftet i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Uinnredet kaldloft med adkomst via fastmontert trestige fra trapperom. Gulvflaten på loftet er oppmålt til ca. 26 m². Enkelte partier er vanskelig tilgjengelige og er derfor ikke inspisert. Takhøyden på loftet er under måleverdig høyde.

Loftet har tregulv som bærer preg av alder og slitasje. Takvinduet vurderes å være fra byggeåret og har nådd forventet levetid.
Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll på tre punkter med Protimeter med pigger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen, samt sprekker i gulvplankene. På befaringsdatoen ble det registrert noe fukt i trekonstruksjonen rundt rør- og pipegjennomføringer. Ifølge eier er forholdet nå utbedret, og berørte takbjelker er skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til fukttilførselen er avdekket.

Ifølge eier er det utført forebyggende og utbedrende tiltak, blant annet montering av nye beslag rundt takgjennomføringer og utskifting av enkelte skadede bjelker i takkonstruksjonen.

Det anbefales likevel ytterligere kontroll av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle andre lekkasjepunkter eller skjulte fuktskader.

Kostnadsanslaget for utbedring er foreløpig og basert på et anslag for videre undersøkelser. Det må ikke oppfattes som et fullstendig estimat for nødvendig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk, med 5 cm treullplater utvendig og 2,5 cm treullplater innvendig. Det er i tillegg benyttet isolasjonspapp. Platene er festet til bindingsverket. Utvendig er fasaden pusset (ref byggemelding plan og bygg)

Ytterveggene er en del av bygningens felles konstruksjoner. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 1984
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt og har glassfelt. Dørens brannklassifisering er ukjent.
Terrassedør med karmer og rammer i tre og 3-lags isolerglass fra 2004.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra spisestuen er det utgang til en østvendt takterrasse. Terrassen har tredekke og rekkverk i metall. På én side er rekkverket utført i mur med beslag på toppkant.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 94 cm som er 6 cm under dagens krav til 100cm.

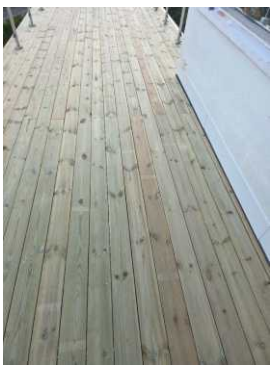
Terrassen ble ifølge tidligere salgsopplysninger utvidet i 2011, det er skiftet membran og dekke på terrassen i 2026.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde anbefales endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Heltre eikeparkett (staver) i stue og kjøkken, furugulv i trappegang, parkett i øvrige rom samt fliser med varmekabler i entré og på bad.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Det er registrert noe slitasje på gulvoverflatene. Gulvene var på befaringstidspunktet delvis tildekket av tepper og flyttelass, og ikke alle gulvflater har derfor vært tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen har hovedsakelig slette, malte veggflater. Himlingene består av malte flater og malte himlingsplater.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Det er registrert generell bruksslitasje på veggflatene, med enkelte merker og hakk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som isolert trebjelkelag. Gulvene er kontrollert punktvis med laser. Det kan forekomme lokale svanker, bulinger og skjevheter som ikke nødvendigvis fanges opp ved en slik kontroll.

Det er registrert merkbare skjevheter i gulvene. Forskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt er ca. 20 mm på kjøkkenet og ca. 38 mm i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

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

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

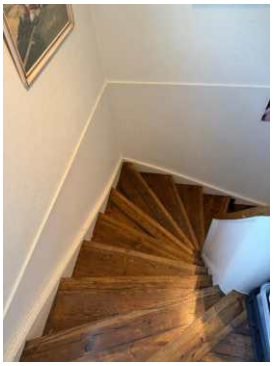
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har toløps mursteinspipe som deles med underliggende seksjon.
Det er feierluke på loftet. pipen er pusset og beslått med blikk over tak.
Det er vedovn i stuen. Ildstedet fungerer godt ifølge eier.
Pipen ble beslått over tak i 2026.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt/lakkert tretrapp med lukkede opptrinn fra 1. etasje til hovedetasjen. Trappen mangler rekkverk på én side, og rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Det er registrert noe knirk i trappen.

Fra 2. etasje er det adkomst til loft via fastmontert trestige.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad samt hvite, karmer og foringer. Dører med merker og mindre skader.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

I bod under trappen er det etablert et vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og byggeår er ikke kjent.

Ut fra synlig sluk og rørføringer antas vaskerommet å være etablert i perioden 1997–2010. Byggtekniske krav som var gjeldende i denne perioden (TEK97–TEK10), er derfor lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bod/ kott med sokkelflis på gulv, pusset murvegg og platekledd vegg mot trapp. Himlingen består av undersiden av trappeløpet opp til 2. etasje.

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 30 x 30 cm fliser. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til gjeldende krav skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkantene ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal gulvet ha fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Det er ikke observert membran under klemringen. Sluket er vurdert på bakgrunn av bilde tatt på befaringstidspunktet, grunnet vanskelig tilkomst.

Tettesjikt/membran ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder og forventet levetid, samt synlige observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert ventilasjon i rommet, og ventileringen vurderes derfor som utilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BOD/ VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, våtrommet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

2.ETASJE > BAD

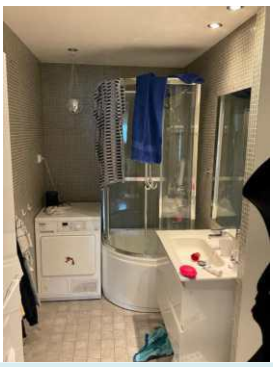
Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedbadet er ifølge tidligere salgsopplysninger fra 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet, utover tidligere tilstandsrapport og salgsopplysninger. Badet er derfor vurdert med utgangspunkt i byggtekniske krav og vanlig byggeskikk for perioden, 1997-2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med mosaikkfliser, og himlingen har malt overflate med innfelte spotter som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 21 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren. Badet har dusjkabinett med direkte avrenning til sluk.

I henhold til gjeldende krav for vurderingsgrunnlaget skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkantene ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal gulvet ha fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran over klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder og forventet levetid, samt synlige observasjoner ved befaring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran observert over klemming. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det dusjkabinett, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er videre utstyrt med skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er montert høyskap på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften,

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegger og badet består av murvegger/vegger av isolasjonsplater med murpuss. Hulltaking er derfor ikke praktisk gjennomførbart uten å bryte konstruksjonen.

Det ble foretatt stikkprøvevis kontroll med fuktindikator (Protimeter). Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon på fuktforholdene i de undersøkte områdene og ikke må oppfattes som en garanti for våtrommets samlede tilstand. Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilket år kjøkkenet er fra. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra IKEA.

Gulvet har slipt tregulv, og veggene har slette, malte overflater. Himlingen består av malte himlingsplater. Belysningen består av spotlampe, pendellamper og belysning under overskap. Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lysinnslipp.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Electrolux
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap fra IKEA/Whirlpool
Avtrekksvifte fra IKEA/Whirlpool

Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i innredning

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Skader på kjøkkeninnredningen er av estetisk karakter og vurderes ikke som nødvendig tiltak.

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter. Avtrekksviften er funksjonstestet og fungerer som forutsatt. Kullfilterets tilstand og renseeffekt er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

På vaskerom/bod i 1. etasje er boligens hovedstoppekran plassert. Vannledningene består av kobberrør frem til fordelersystem, med rør-i-rør-system videre til bad og kjøkken i 2. etasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i enkelte veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Under trappen er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Produksjonsår er ukjent ,men og anta at den er fra ca 2006 og dermed 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



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.

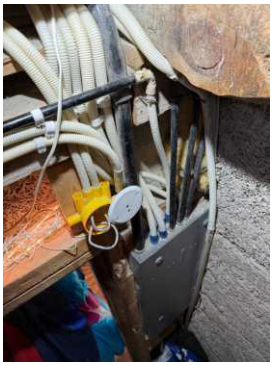
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i trappegangen i 2. etasje, på vegg mot trappeløpet til loftet. Hovedsikring er på 40 Amp. Det er utført Brannforebyggende El-kontroll bolig datert 21/09-2026. Alle avvik er lukket (Ref eier)



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.
Det er utført Brannforebyggende elkontroll 2026.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av peisovn plassert i stuen og av elektriske panelovner. I tillegg til varmekabler i gulv i entré og på badet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er opplyst å bestå av fast leire over fjell, jf. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til vanlig byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet.

Boligen ligger i 1. og 2. etasje. Dreneringen anses som en del av bygningens felles konstruksjoner og er derfor kun beskrevet, og ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Vedlikeholdsansvaret forutsettes å være felles.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på banketter og har ca. 40 cm tykk støpt grunnmur, jf. opplysninger fra Plan- og bygningsetaten.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde anbefales endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

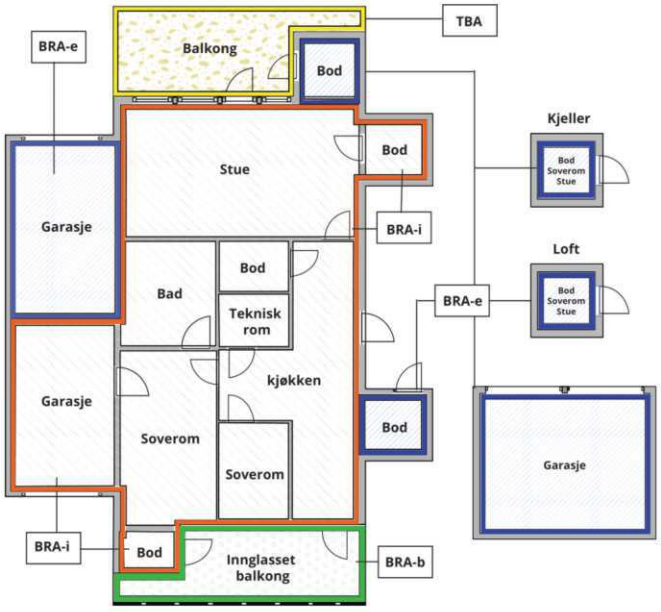
Hva er måleverdig areal?

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

horisontaldelt tomannsbolig med sørøstvendt terrasse

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	6			6			6
2.Etasje	77			77	15		77
Loft						26	26
SUM	**83**				**15**	**26**	**109**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod/ vaskerom		
2.Etasje	Kjøkken / stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bad, kott, trapperom		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse
Expedisjonsdokument for våningshus.
Det foreligger ferdigattest for innbygging av terrasse fra 1968.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg fra 1973.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller fra 2012 (gjelder nabo seksjon)

Det foreligger godkjente tegninger for boligen. Tegningene er imidlertid av en slik kvalitet og tydelighet at takstmann ikke har kunnet foreta en sikker vurdering av disse opp mot dagens planløsning og bruk.
Vegg mellom spisestue og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	209		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hagtornveien 4 B

Hjemmelshaver
Venås Alexander, Grimsrud Marit Mæhle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sogn/Ullevålsletta i et barnevennlig boligområde med nærhet både til marka og byen.

Sentralt med 2-5 minutters gangavstand til t-bane, buss- og flybuss med hyppige avganger:
Fra Ullevål Stadion/ Berg t-bane stasjon går Sognsvannsbanen (bane 5/Ringen Sognsvann - Vestli fra Berg/Ullevål Stadion og bane 4 Vestli - Bergkrystallen). Det tar 5 min til Majorstuen/ 12 min til Oslo sentrum. Fra Ringveien bussnr. 23 (Simensbråten/Lysaker) og flybuss. Bussnr. 24 (Brynseng T/Fornebu) og flybuss med flere avganger per time, buss 25 (Majorstuen - Lørenskog stasjon) går i Sognsveien.

Kort vei til skoler og barnehager. Populære barnehager i nabolaget er Almelia, Bergstunet, Rektorhaugen, Ullevålsletta barnehage. Eiendommen sogner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole og ligger nær Berg videregående skole.

Du finner et variert utvalg av mulige fritidsaktiviteter og friarealer i kort avstand fra boligen:
Voldsløkka ligger rett i nærheten (5 min med buss) og kan tilby ulike fotballbaner, sandvolleyballbaner, lekeapparater og andre aktiviteter. Kort spasertur til Damefallet med akebakke og skøytebane om vinteren og til friområdet i Havnabakken. Du kan gå eller sykle til Nordmarka - Sognsvann (ca 25 minutters gange til Sognsvann) med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter.

Kort vei til Ullevål Stadion (5 min gange) Ullevål stadion med et godt utvalg av forretninger, apotek, vinmonopol, Sats. Her finnes det også restauranter, kafeer og andre servicetilbud. Storo Storsenter (5 min med bil) som har et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud. Ullevål Hageby/Damplassen når man ved å gå småveiene i Nordberg/Sogn, krysse Bergbrua. Her finnes Åpent bakeri og delikatesser på Kolibri.

Gang/sykkelavstand store arbeidsplasser på Storo/Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, UiO, Idrettshøyskolen, etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Gårdsplassen er felles området, hvor seksjon 1 har 2 biloppstillingsplasser og seksjon 2 har 1 plass.
Gateparkering etter områdets regler

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 858 kvm. Tomt opparbeidet med gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Gressplen og diverse beplantning.
Seksjonen har hage som er avdelt og skjermet. Biloppstillingsplass på tomten.
Gårdsplassen er felles, hvor seksjon 1 har 2 biloppstillingsplasser og seksjon 2 har 1 plass.

Tinglyste/andre forhold

Vedtekter / husordensregler
Sameiet består av 2 seksjoner, hvor seksjon 1 har 120/200 deler av sameiet.
Det foreligger ikke skrevne vedtekter, dermed legges kun eierseksjonsloven til grunn

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brannforebyggende elkontroll bolig			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	
3	07.10.2026	
4	07.10.2026	
5	07.10.2026	

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.

Forskriften 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Tilstanden på det elektriske anlegg 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260251
Addresse	Hagtornveien 4 B		
Postnr.	0855	Sted	OSLO
Selgers navn	Marit Grimsrud		
Selgers navn	Alexander Venås		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8536400

Våtrom

Initialer selger:
M G
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Hengt opp baderomsmøbler og byttet dusjbatteri

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert dusjkabinett og limt speil

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:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ 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:

Nytt pipebeslag

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet takrenner

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:

Faktura for pipebeslag

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:

Skjeve gulv enkelte steder, se takstrapport

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

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

Byttet membran på hele terrasse/altan, nye beslag og terrassegulv

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet ødelagt glassflate rekkverk og de-/remontert glassflater ved omtekking av terrasse

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:

Faktura fra Membranteknikk og faktura m/beskrivelse fra Polblikk

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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:

Tettet kabelinnføringer i sikringsskapet etter elkontroll

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:

Faktura fra Ekspert Elektro AS med dokumentasjon

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?:

Sagene Elektro i 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

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

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har satt opp sykkelskur i hagen

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

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

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

Beskrivelse:

Er planlagt innlemmet i ny reguleringsplan

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

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

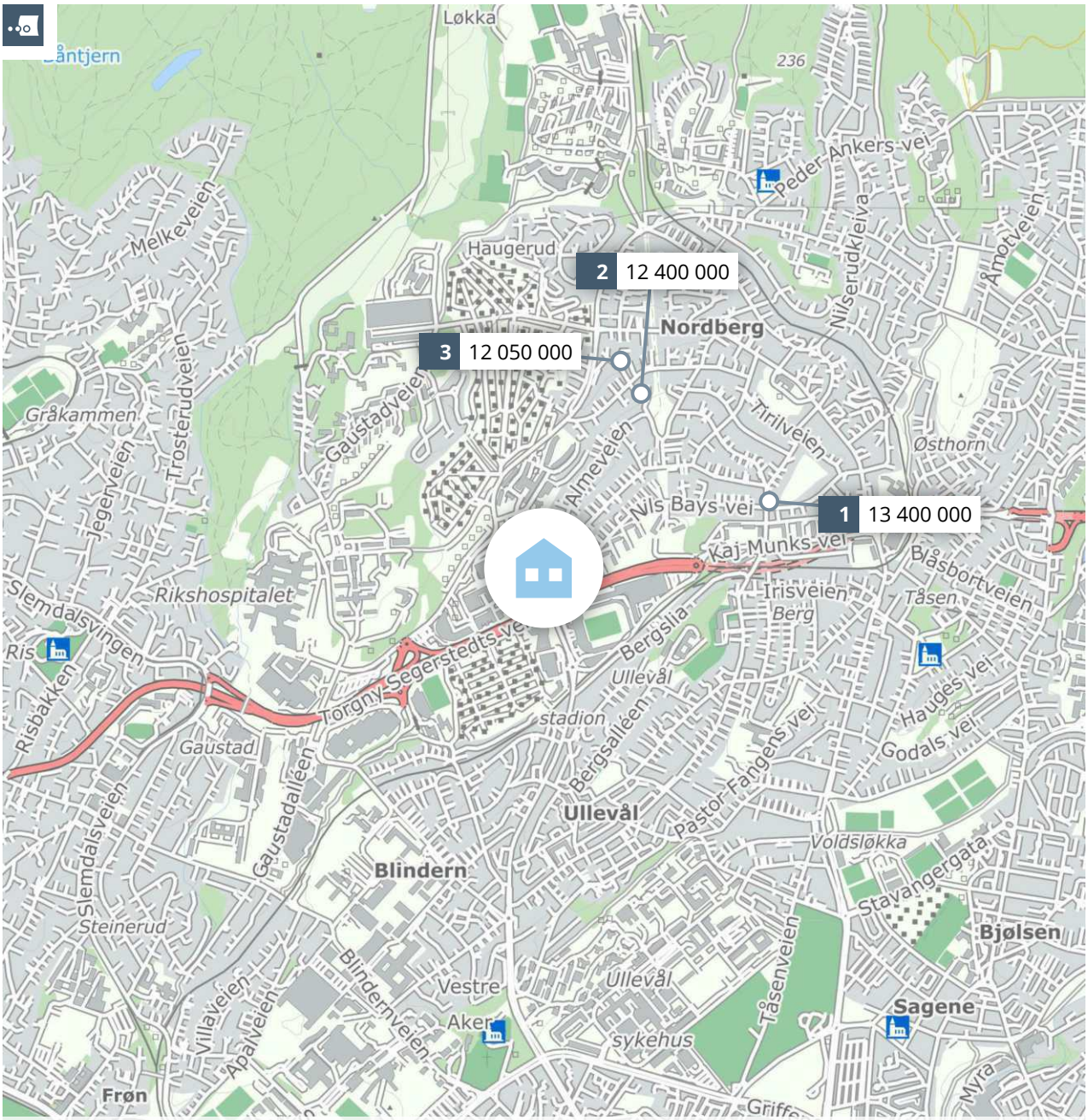
Dato 06.10.2026

Signert av *Marit Grimsrud*

Signert av *Alexander Venås*

Initialer selger:
M G
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HAGTORNVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 09.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hagtornveien 4 B, 0855 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1942

GNR 50 BNR 209 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Verdivurdert til

9 800 000

-	9 800 000	118 072
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt					858 m²	
Byggeår					1942	

Fellesutgifter	2 148
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lersolveien 5 93 m² 1939 800 m² 3 sov	08.03.2025	12 800 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**144 086**
2	Brattelia 3 85 m² 1937 1 454 m² 3 sov	17.03.2026	11 900 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**145 882**
3	Brattelia 7 86 m² 2000 1. etg 3 sov	21.05.2025	10 900 000	**12 050 000**	0	12 050 000	**140 116**

En lys og hyggelig 2.etg i horisontaldelt tomannsbolig med stor terrasse og flott hage

- Stor egen hage som er gjerdet inn. Frodig beplantet med plen, hekk og epletre.

- God planløsning bestående av åpen kjøkken/stue med utgang til terrasse på 15 kvm (sol fra morgen til kveld), 3 gode soverom, flislagt bad/wc, gang med kleskott, egen inngang i 1.etg med lite praktisk vaskerom + lagringsloft.

- Boligen er usedvanlig lys og stue/kjøkken har vinduer mot tre himmelretninger

- Biloppstillingsplass på tomten

- Sentral beliggenhet med kort vei til dagligvare på Sogn, Ullevål stadion med godt utvalg av forretninger, T-bane og bussforbindelser, samtidig kort vei til Gaustadskogen, Damefallet og marka

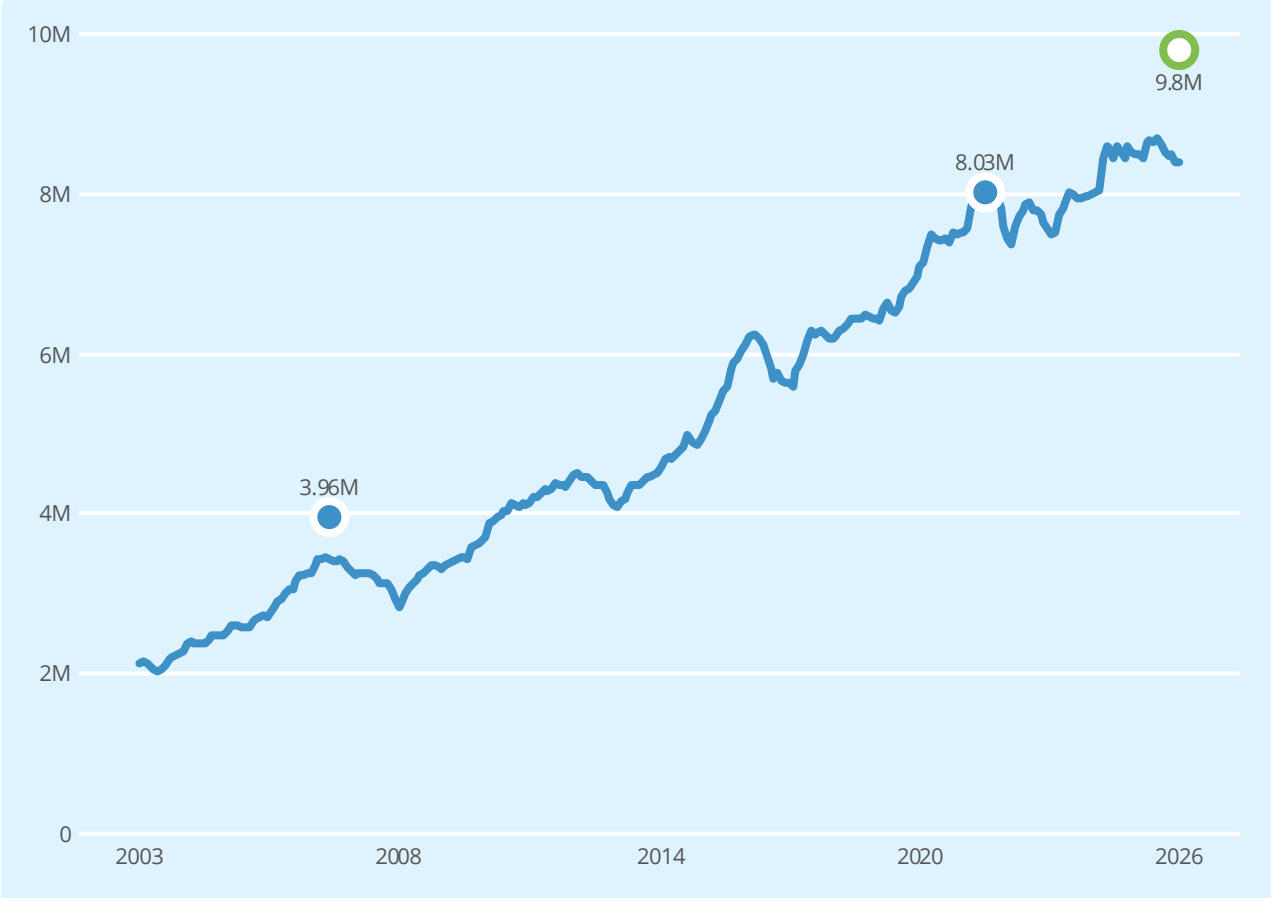
- Skoletilhørighet: Tåsen/Nordberg, flere barnehager i nabolaget

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.05.2022	31.05.2022	15.08.2022	7 300 000	8 025 000	0	8 025 000	2
07.05.2007	14.05.2007	18.07.2007	3 850 000	3 960 000	-	3 960 000	
15.02.2007		15.02.2007	-	6 250 000	-	6 250 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har vært annonsert med 2 soverom. Boligen er nå omgjort til 3 soverom. Dette er avgjørende for pris ved salg da de fleste kjøpere i området trenger 3 soverom.

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

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

16
tomannsboliger til salgs

17.1M
16.7M
16.3M
15 956 000 Prisantydning i snitt
15.5M
15.1M
14.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

31
tomannsboliger solgt

13 369 000 Salgspris i snitt
13 345 000 Prisantydning i snitt
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 072 Hagtornveien 4 B Totalpris 9 800 000
96 672 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
78 730 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HAGTORNVEIEN 4

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet Hagtornveien 4 den 7. februar 2007.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hagtornveien 4. Sameiet vil bli opprettet ved seksjonsbegjæring.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 50, bnr. 209, i Oslo kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som utrykker sameiets størrelse.

Alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med tak, pipe, fundament, ytre kledning, vegger, inngangsdører og vinduer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til den enkelte bruksenhet og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, herunder gjerde.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENEHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjon 1 har rett til å benytte hele kjeller til boligformål.
Seksjon 1 har rett til å parkere 2 biler på fellesarealet
Seksjon 2 har rett til å parkere 1 bil på fellesarealet

Utearealene skal holdes ryddige og ikke være lagringsplass for skrot, gamle biler, materialer etc.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig og unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av Sameiermøtet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong, og terrasseavskjerming. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER – ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Sameiet skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnader er som følger:

- Ytere vedlikehold
- Vedlikehold av atkomstareal
- Trapp til inngangsparti
- Kommunale avgifter
- Huseierforsikring
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og -anlegg i boligdelen.

Kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken:

Seksjon 1: 120/200
Seksjon 2: 80/200

For sameiernes felles forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. SAMEIEMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Seksjon 1 og 2 har en stemme hver.

7.1. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saken den ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal foreligge med minst 14 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan., når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Sameiermøtet er kun vedtaksført når begge seksjoner er representert.

7.2. Stemmeberegning og flertallskrav

I Sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

7.3. Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres når sameierne er enige om det.

8. SÆRSKILT UTNYTTELSE

Både seksjon 1 og 2 har anledning til å anlegge redskapsbod på sin andel av hagen

9. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Sameiet har felles bygningsforsikring.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo samt eventuell egen bygningsmessig forsikring ut over vanlig standard

10. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til å medvirke til at de nye eierne gjøres kjent med og akseptorer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	50	209		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
890480152	Tue Eiendom AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	120	G	11				21				31			
2	B	80	G	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 200 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 538279 Tinglyst: 04.07.2007
STATENS KARTVERK

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 07.02.07	Frode Sagedal	Frode Sagedal	
	Frode Sagedal	FOR TUE EIENDOM AS	

Påført etter avtale med Frode Sagedal. 18.6.07 CFL

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 07.02.07		FRODE SAGEDAL

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

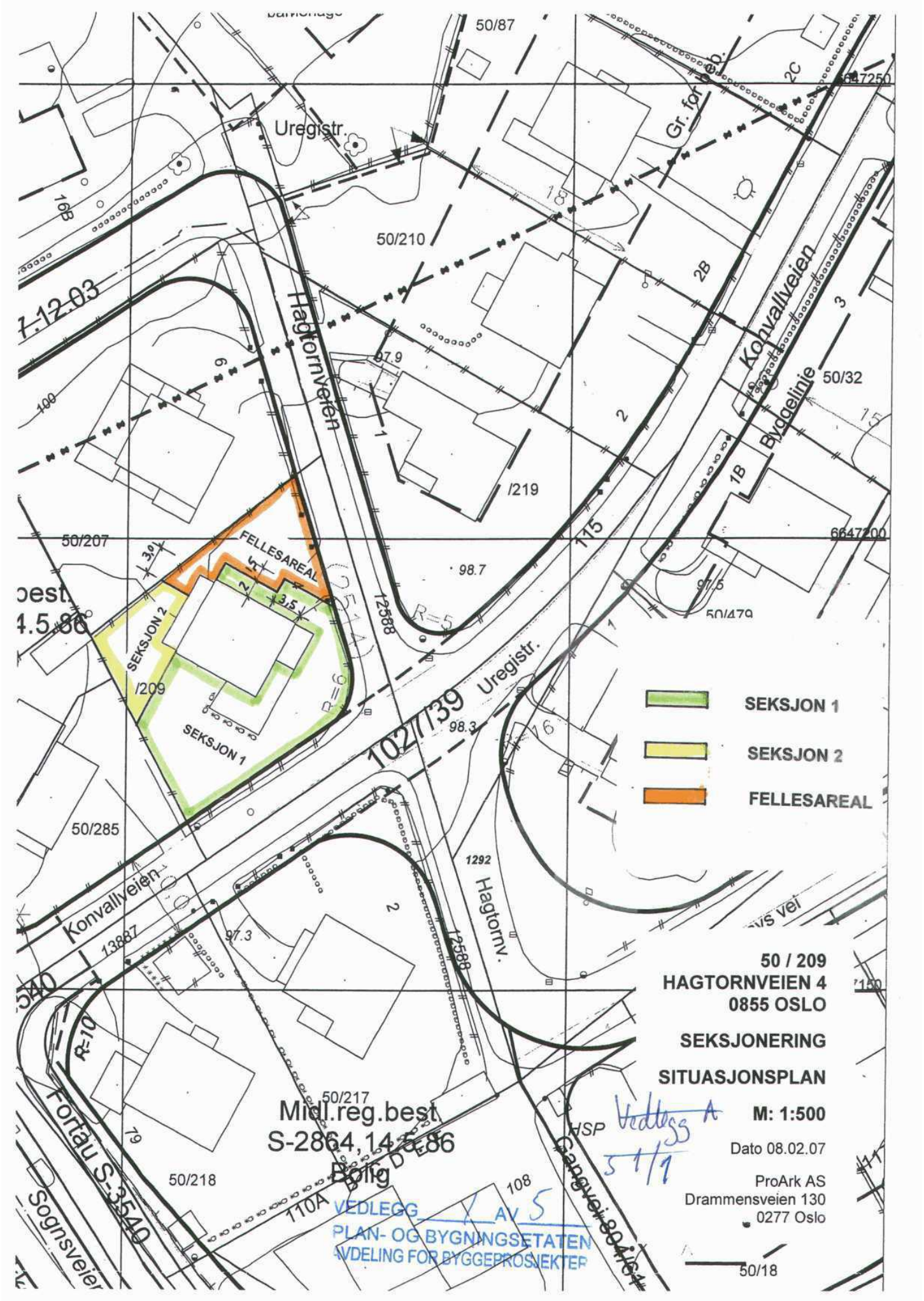
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
50	209		1-2	**i Oslo kommune**

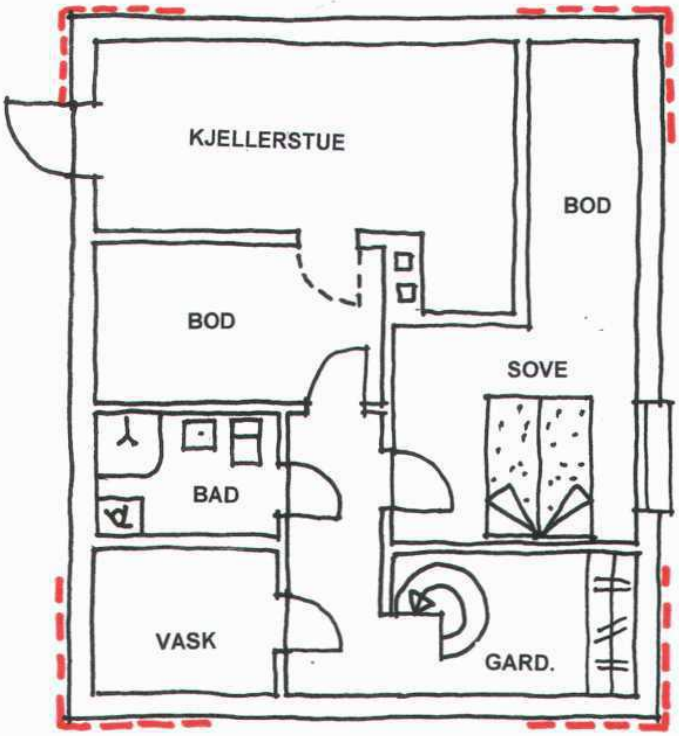
Dato	Underskrift	Stempel
19/6-2007	Bent Damick	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


50/87
Uregistr.
Gr. for kp.
2C
6647250
16B
50/210
Hagtornveien
Konvallveien
Byggelinje
2B
3
50/32
1B
7-12.03
6
100
97.9
1
2
/219
50/207
FELLESAREAL
3.0
3.5
98.7
115
6647200
50/479
SEKSJON 2
/209
SEKSJON 1
12588
R=5
R=6
Uregistr.
102/139
98.3
16
SEKSJON 1
SEKSJON 2
FELLESAREAL
50/285
1292
Hagtornv.
Konvallveien
13887
97.3
R=10
Fortau S-3540
50/217
Midl.reg.best
S-2864,14-5.86
Bolig
50/218
79
108
110A
Sognsveien
HSP
Gangvei 80464
50 / 209
HAGTORNVEIEN 4
0855 OSLO
SEKSJONERING
SITUASJONSPLAN
M: 1:500
Dato 08.02.07
ProArk AS
Drammensveien 130
0277 Oslo
50/18
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJON 1



50 / 209
HAGTORNVEIEN 4
0855 OSLO

SEKSJONERING

PLAN KJELLER

M: 1:100

Dato 08.02.07

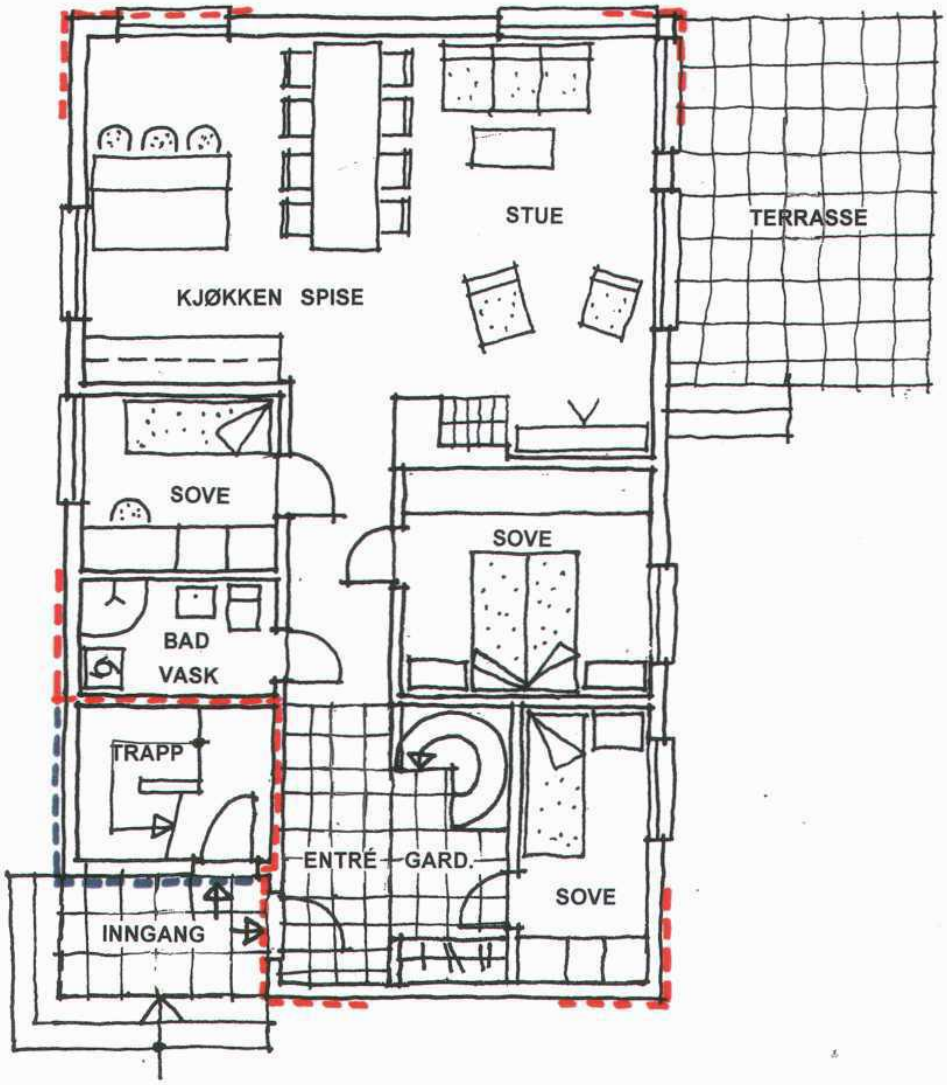
ProArk AS
Drammensveien 130
0277 Oslo

Vedlegg B

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
2/4

SEKSJON 1

SEKSJON 2



50 / 209
HAGTORNVEIEN 4
0855 OSLO

SEKSJONERING

PLAN 1. ETASJE

M: 1:100

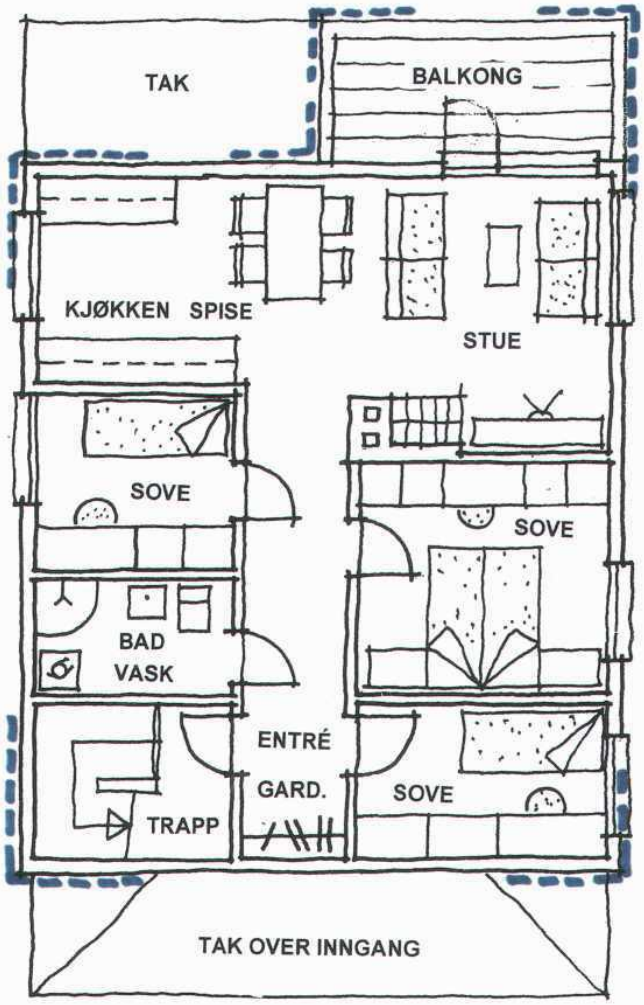
Dato 08.02.07

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 Oslo

Vedlegg B
S 1/4

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

SEKSJON 2



50 / 209
HAGTORNVEIEN 4
0855 OSLO

SEKSJONERING

PLAN 2. ETASJE

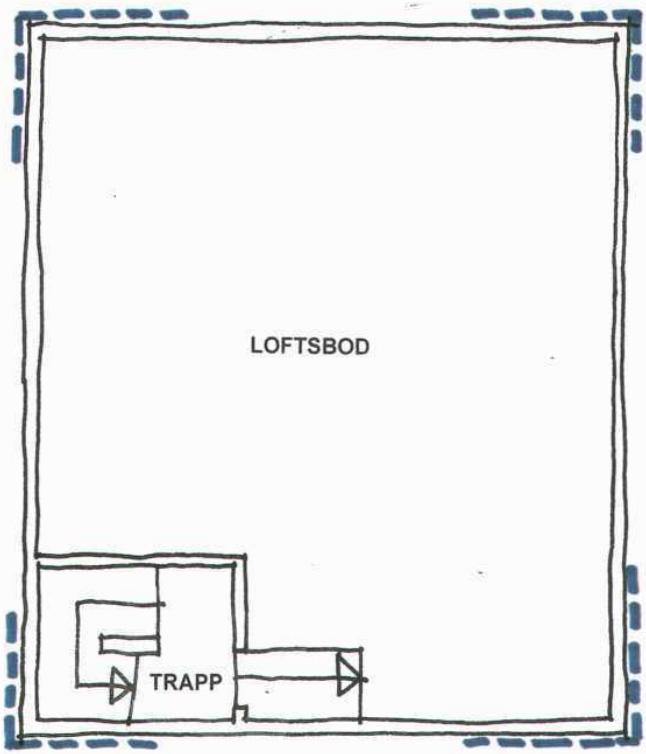
M: 1:100

Dato 08.02.07

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 Oslo

VEDLEGG 4 AV 5 Vedlegg B
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER 3/4

SEKSJON 2



50 / 209
HAGTORNVEIEN 4
0855 OSLO

SEKSJONERING

PLAN LOFT

M: 1:100

Dato 08.02.07

ProArk AS
Drammensveien 130
0277 Oslo

VEDLEGG 5 AV 5 Vedlegg B
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER 5-4/4

FOSS&CO

SAMTYKKE TIL TINGLYSNING

Undertegnede Foss & Co Oslo Eiendomsmegling As med org.nr. 980 802 825, som rettighetshaver etter obligasjon med urådighet stor kr. 10.000.000,- tinglyst 15.06.2007, dagbok nr. 480739 i eiendommen gnr. 50, bnr. 209 i Oslo kommune,

samtykker herved i

tinglysning av Begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen gnr. 50, bnr. 209 i Oslo kommune.

Oslo den 02.07.2007
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling As

Knut A. Grundvig
Faglig Leder / Statsautorisert Eiendomsmegler MNEF

Thomas Howard
Advokatfullmektig

Kolbotn/Oslo Syd
Edvard Griegsvei 1
Pb 86, 1411 Kolbotn
Telefon: 66 82 30 60
Faks: 66 82 30 61
Org.nr: 937 205 139

Drøbak
Torggt 3-5
Pb 262, 1441 Drøbak
Telefon: 64 90 77 00
Faks: 64 90 77 01
Org.nr: 974 355 728

Røyken/Hurum
Sætrealléen 1
Pb 83, 3476 Sætre
Telefon: 32 79 28 80
Faks: 32 79 28 81
Org.nr: 979 915 772

Østfold
Storgata 30
1607 Fredrikstad
Telefon: 69 36 70 30
Faks: 69 36 70 31
Org.nr: 976 503 562

Oslo
Haakon VII's gate 10
Pb 1796 Vika, 0122 Oslo
Telefon: 23 23 89 89
Faks: 23 23 89 99
Org.nr: 980 802 825

Asker/Bærum
Knud Askers vei 28
Pb 252, 1372 Asker
Telefon: 66 78 66 10
Faks: 66 78 66 11
Org.nr: 980 154 939

Vestby/Son
Storgt 30
Pb 98, 1556 Son
Telefon: 64 98 66 88
Faks: 64 98 66 80
Org.nr: 985 496 242

Langhus
Langhus senter
Pb. 93, 1405 Langhus
Telefon: 64 86 15 00
Faks: 64 86 15 01
Org.nr: 937 205 139

Ås
Rådhusplassen 11
Pb. 110, 1431 Ås
Telefon: 64 97 51 20
Faks: 64 97 51 21
Org.nr: 974 355 728

Prosjekt
Sætrealléen 1
Pb 83, 3476 Sætre
Telefon: 32 79 28 80
Faks: 32 79 28 81
Org.nr: 986 086 005

Næringsmegling
Haakon VII's gate 10
Pb 1796 Vika, 0122 Oslo
Telefon: 23 23 89 00
Faks: 23 23 89 01
Org.nr: 980 688 720

G.nr. 50	B.nr. 209 av 15
Tomt nr.	
Parsell nr. 57	
Bilag nr. 1.	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

L.nr. 2806	
Dat. 14/8	
Antall bilag 6	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygning med garasje.

Eier:
Harald Jones,

adr. Wm. Thranesgt. 49

Anmelder:
Wm. Berdom,

adr. Kirkeveien 28.

14/8 1940

Sted:
Aker.

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 4

til Kirkeveien Vågsveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei) 8/3.41.

Brandsjef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Byggm. Joh. Andreassen-Kjelstad,
Arvollvn. 53, Ø. Aker.

adr.

Veierklæring innkommet: 31/8.40

Naboerklæring —

Gebyr: 4/9.40.

Ferdigattest:

Veisjefen 14/8 1940 Oversendes Aker fasaderåd under henvisning

til nr. 1 - 7

Aker Kommune, bygningskontrollen den 20/8 1940

Fasaderåd 17/8 - 40.

239. Skjema vorgeims og vindskier

BEHANDLET OG GODKJENT I MØTE DEN 21/8 1940

AKERS FASADERÅD, 21/8 1940

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innbygging av terrasse.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hagtornveien 4.	gnr. 50, bnr. 209 av 15.	68/2086

Byggherre

Fru Borgny Melketavik
Hagtornveien 4

OSLO-8.

Ansvarshavende

Murmester Gunnar Kirkeby
Hyggeveien 6

BEKKELAGSHÖGDA.

HB/GF

15. desember 1969.

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

Forbehold.

Når terrengterrassen er ferdig må hoveddøren få et trinn med forskriftsmessig høyde.

KV
Bygningsinspektør
fm H. Braathen.

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

SNI. C-15. 6000. ANDVCID. 20944/69. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til Våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Hagtornveien.	Gnr. 50.bnr. 209	72/2101

Byggherre

Borgny Melkstadvik
Hagtornveien 4

OSLO 8

Ansvarshavende

Murmester Gunnar Kirkeby
Hyggeveien 6

OSLO 11

Hb/JG

Dato
29.august 1973.

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

Forbehold:

Grunn og armering av fundamenter er ikke kontrollert av bygnings-kontrollen.

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

Skl. C-16. 10.000. ANGVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Thomas Rygg Hannestad

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.09.2024
	201113294 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse: HAGTORNVEIEN 4
Tiltakshaver: Thomas Rygg Hannestad og Siv-Kirsten Hanche-Olsen
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 50/209/0/0
Søker: Thomas Rygg Hannestad og Siv-Kirsten Hanche-Olsen
Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Hagtornveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg tomannsbolig, mottatt 02.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 201113294			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-33	17.08.2011	1/10
Plan 1 etasje	A-11	25.08.2011	1/13
Plan 2 etasje	A-12	25.08.2011	1/14
Fasade sydøst	A-30	25.08.2011	1/15
Fasade sydvest	A-31	25.08.2011	1/16
Fasade nordvest	A-32	25.08.2011	1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

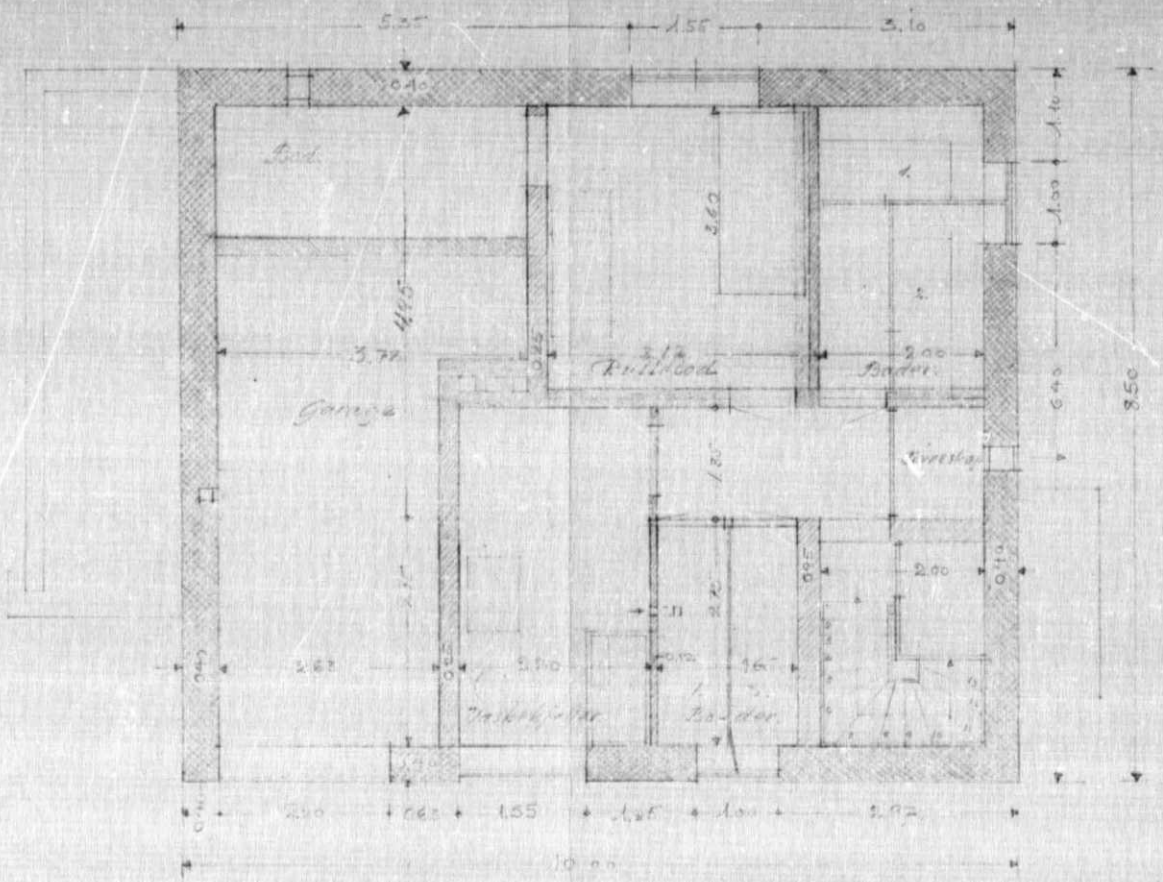
Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder

enhet 3-ukers byggesaker

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02565 15. APR. 1941
4 G.NR. 50 B.NR.
16

av 15. 7.57

Blad 3.



Plan av kjeller:

Oslo, juli 1957

Målestokk 1:50

Parsellen er tegnet i rødt

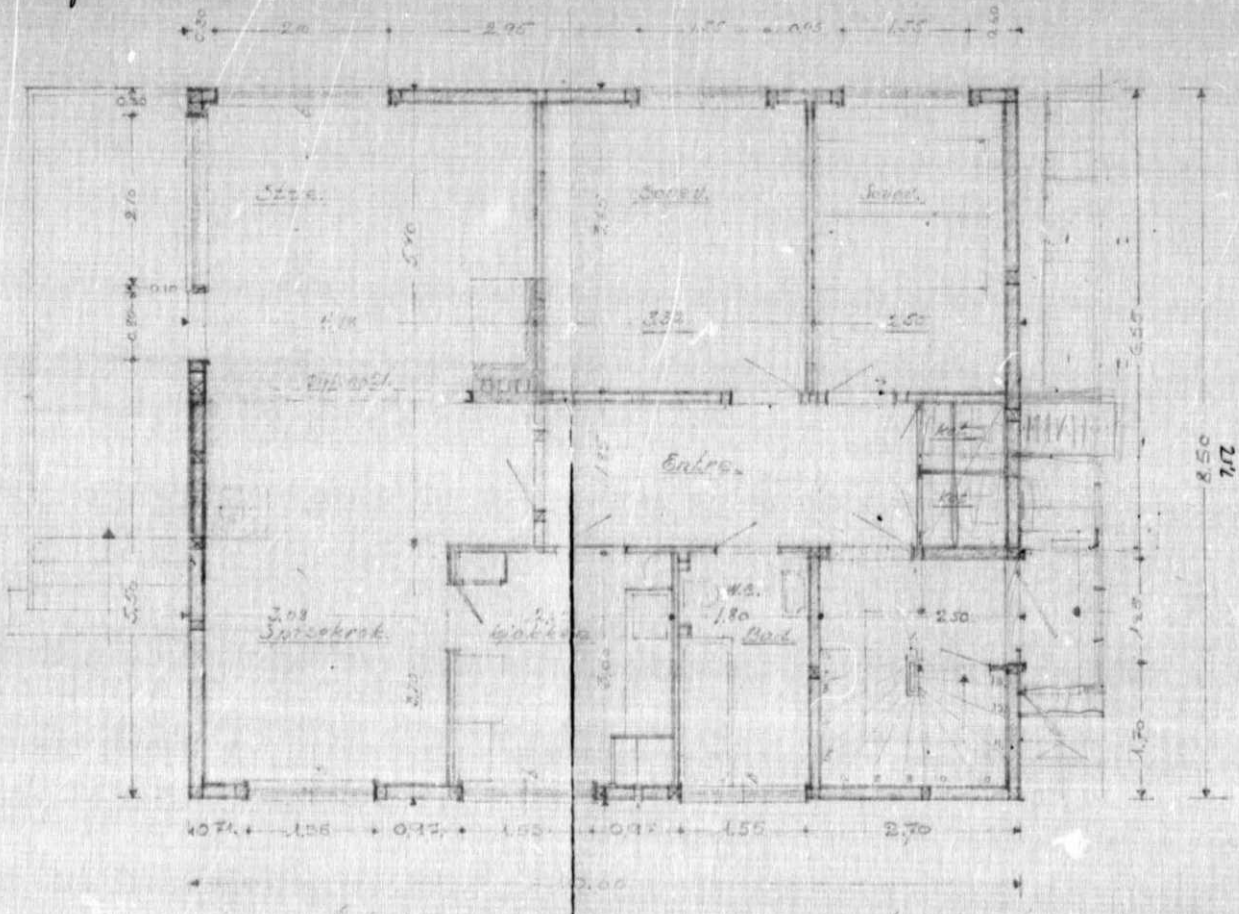
Bebyggelsen i grønt

Målestokk 1:50.

AKERS BYGNINGSKONTROL
02565 15. APR. 1941
4 50 B.NR 17

av 15. p. 57

Blad 4.



Plan av 1. etasje.

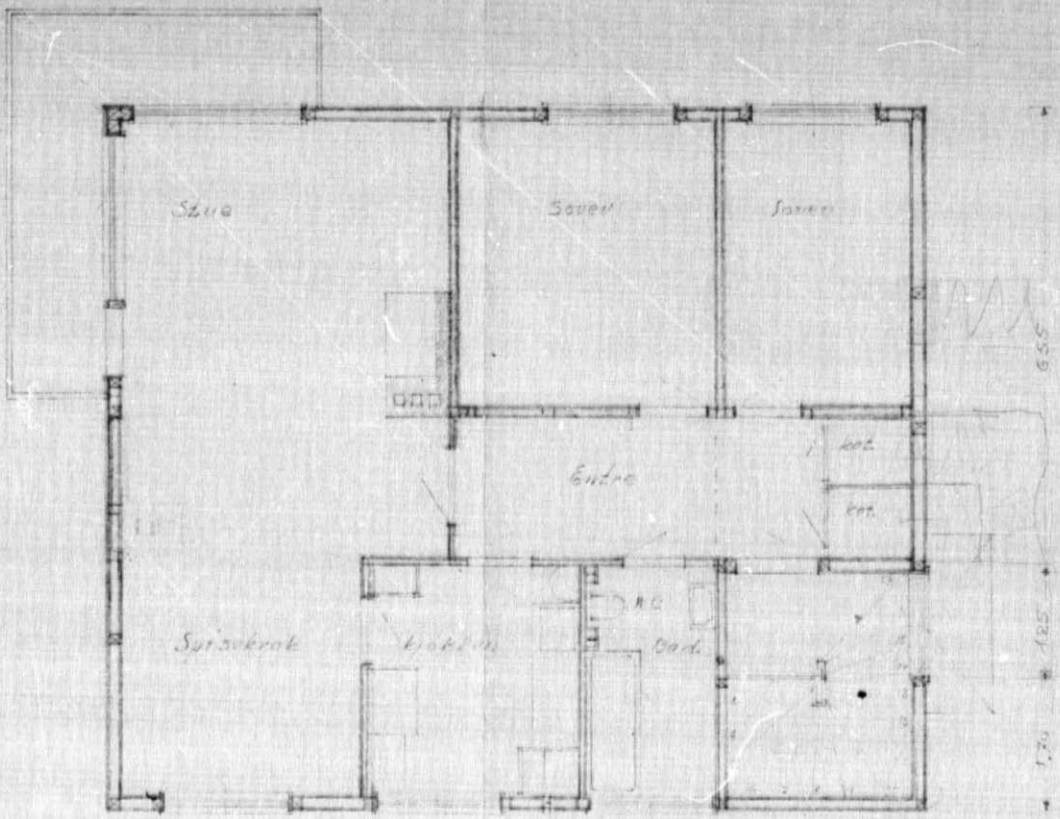
Oslo juli 1940
M. Berdum Arkitekt.

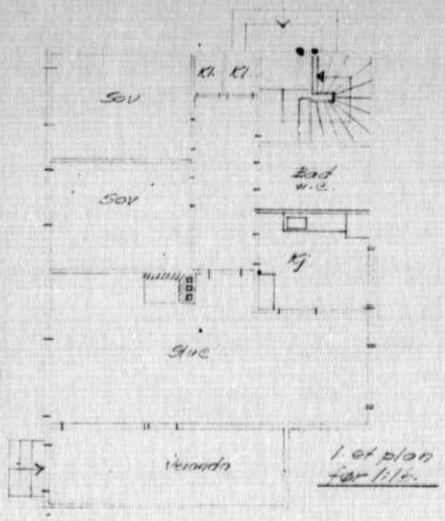
Tomten: Gnr. 50 Bnr. 17 Sogn. østre Toldkniven for murm. Ørnes. M = 1:50.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02565 15. APR. 1941
4 B.NR. 50 B.NR. 18

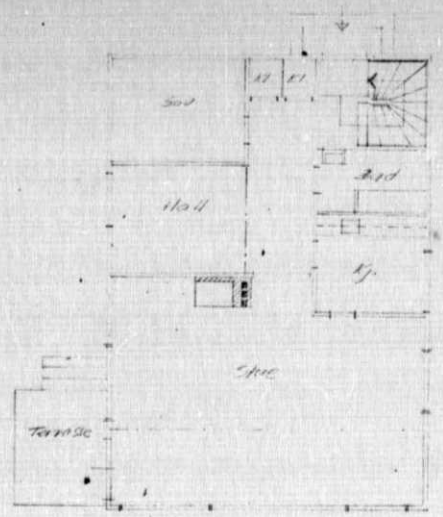
av 18. p. 57

Skal. 5

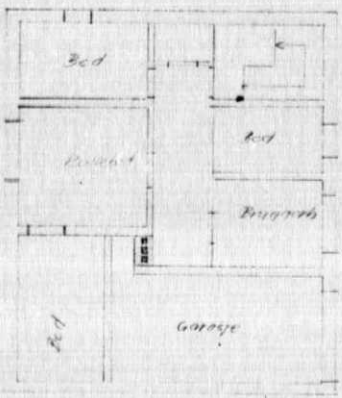




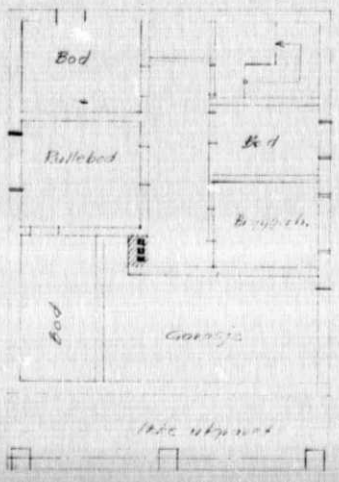
1. et plan
for life.



1 et plan
av tilbygning



Kjellerplan
for tilbygg



Kjellerplan
av tilbygning

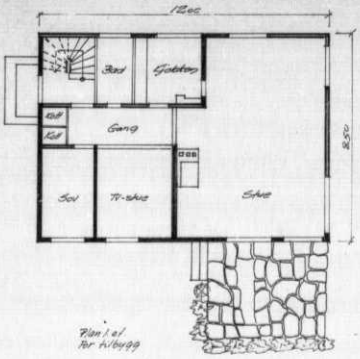
5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUL. 1969

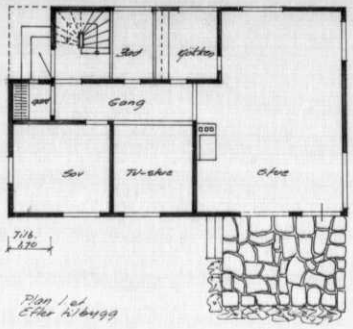
Rev. 10.7.69
Rev. 27.4.69.

Søknad om
Bygningsmessig endring av
Hovedhus for Mellefaret
tilbygg til Rekkehus

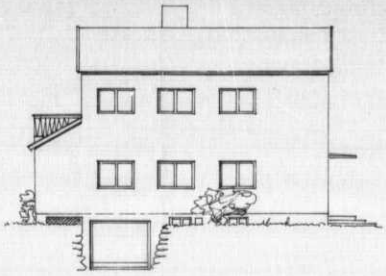
DATO	MÅLESTOKK	TEGNET
	1:100	



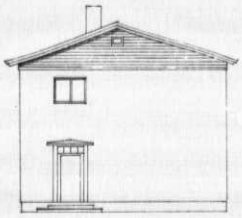
Plan 1 af
Før tilbygg



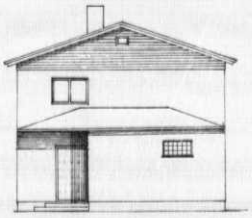
Plan 1 af
Efter tilbygg



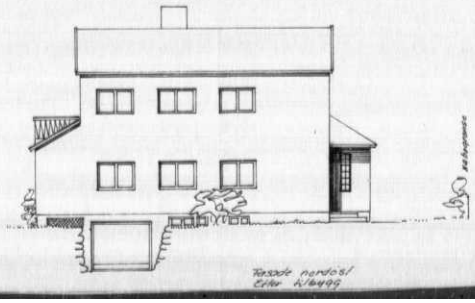
Fasade nordøst
Før tilbygg



Fasade nordvest
Før tilbygg



Fasade nordvest
Efter tilbygg



Fasade nordøst
Efter tilbygg

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 OKT 1972

2

Rev. 24.10.72: Nytt pryd.rom i omb. boverom. Smalere vindu i garasjedør

gnr. 30, bnr. 209
Hagtornveien 4
Tilbygg til rønningshus

Dato	Målestokk	Tegn nr
19/9.72	1:100	

a. Eckbo



PROSJEKT NR	TEGNING NR.	REVISJON
Prosjekt nr.	A-12	

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKT

Hagtornveien 4

Tillbygg
0855 Oslo
Gnr.50, brn. 209

TEGNINGSTYPE

Byggesøknad

TEGNING

Ny Plan 2. et.

PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN.,DATO
Prosjekt nr.	egen sidemann	EF. SJ.
MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100		
TEGNING NR.	OPPR.DATO	REV.DATO
A-12	25.08.2011	

ARKI TEK TER
RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
PB 408 SENTRUM, 0103 OSLO
T: 23 10 39 00 | F: 23 10 39 01
POST@SJ-ARKITEKTER.NO
WWW: SJ-ARKITEKTER.NO
ORG NR: 879 423 392

679

Dagbokført
1 APR. 1940

DAGB. NR. 3/2618 40
AVSKRIFT. AKER

SKJØTE

A/s Akersbanerne skjøter og overdrar herved til

Hr. Murmester Iver Howard Jones født 22/11-1917
(datum og årstall)

tomt nr. 57 til gate 2514 g.nr. 50, b.nr. 209

av Sogn i Aker.

Parsellen inneholder ifølge opmålingsforretning av 8.desember 19 39

858.4 m.² netto og har fått en skyld av 2 øre.

Kjøpesummen kr. 6.500.- er avgjort på omforenet måte.

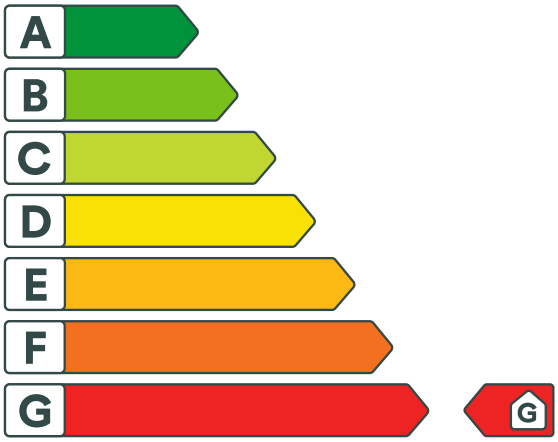
For salget gjelder følgende bestemmelser:

1. Tomten skal bebygges villamessig og med ett beboelseshus ikke høiere enn 2 etasjer. Rum til beboelse må ikke innredes i kjeller eller loft. Bygningenes plasering på tomten, deres grunnplan og fasadetegninger forutsettes approbert av A/s Akersbanerne innen planene innsendes til de kommunale myndigheter. Skjema og detaljtegninger utkreves. Alle tegninger må utarbeides av arkitekt godkjent av A/s Akersbanerne. Husets utvendige farve må approberes av A/s Akersbanerne. Der foreligger regler for bebyggelsen utarbeidet av Akers reguleringsvesen. Uthus tillates ikke opsatt, kun garasje.
2. På tomten må ikke drives nogen virksomhet, som kan genere naboer ved røk, larm eller lukt. Tvist om hvad der inngår herunder avgjøres av Akers bygningskommisjon. Husdyrhold tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av selgeren være forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende.
3. Tomten skal være bebygget med approbert beboelseshus innen 3 — tre — år fra kjøpekontraktens datum.
4. Tomten må ikke uten selgerens samtykke deles eller fraskilles noget areal.
5. Tomten må ikke utgraves i større omfang enn nødvendig for bebyggelsen. Mulige nu eksisterende eldre trær på tomten må ikke felles uten selgerens samtykke. Tomten må ikke beplantes på sådan måte, at utsikten for naboer derved stenges.
6. Tomten skal senest ved bebyggelsen holdes forsvarlig inngjerdet med gjerde approbert av selgeren. Langs gaten må gjerdet settes i vellovmessig avstand fra veivesens veikant efter påvisning i marken. Kjøperen plikter å delta i utgifter til vanlig delegjerde med nabo. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt. Innkjørsel til tomten og stikkrenner må utføres efter Akers veivesens anvisning. Når våningshuset er tatt i bruk skal gårdsplass og have settes i ordentlig stand og til enhver tid holdes ordentlig vedlike.
7. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger og renseanlegg efter foreliggende planer. Hvis det viser sig nødvendig å føre ledninger over tomten, skal kjøperen finne sig heri.
8. Ved utvidelse av gaten langs tomten, inntil regulert bredde, er kjøperen forpliktet til å utlegge den fornødne grunn uten erstatning samt til å delta i oparbeidelsesutgiftene i forhold til tomtens fasadelengde til gaten.
9. Selgeren forbeholder sig ved salg av andre parseller rett til likeoverfor kjøpere

Energiattest



Adresse **Hagtornveien 4B, 0855 OSLO**	
Dato for energimerking **28.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360707**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80137168**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **209**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **430,89**

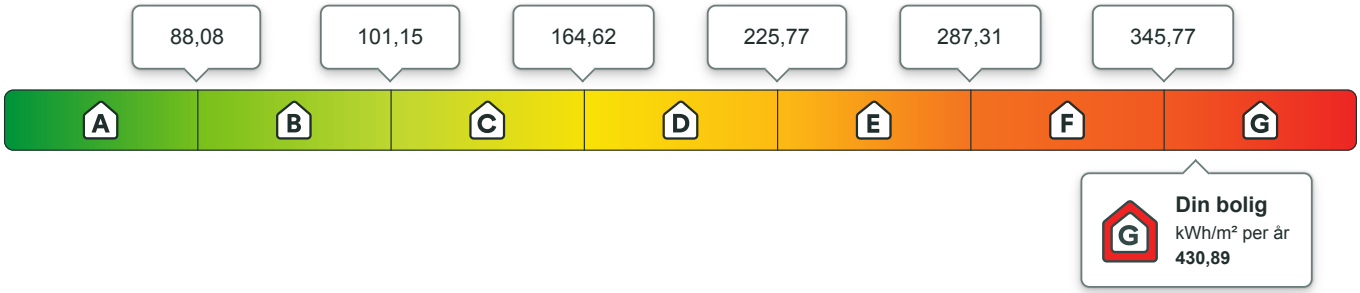
Hagtornveien 4B, 0855 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 179,08	**430,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hagtornveien 4B, 0855 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hagtornveien 4B, 0855 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

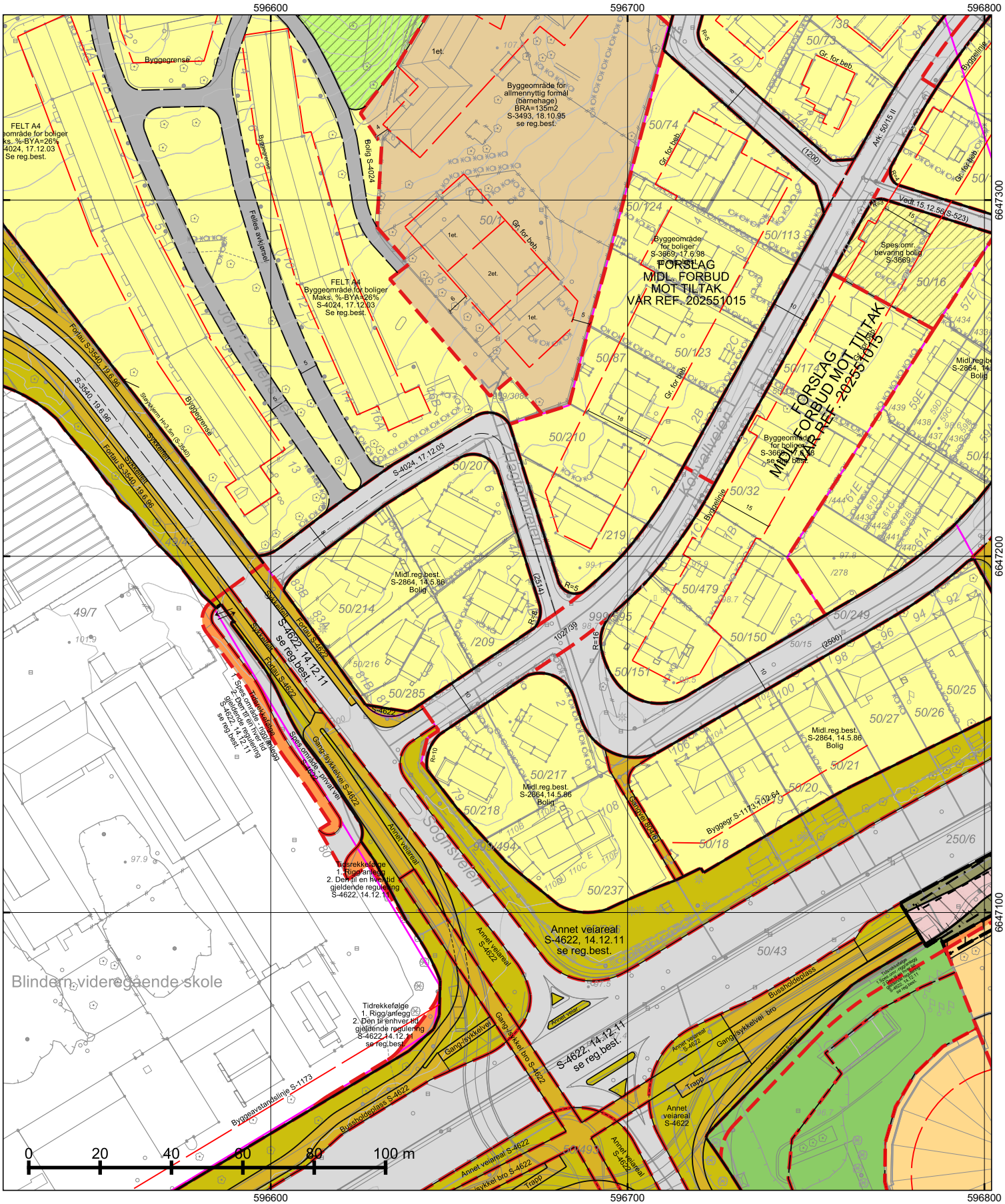
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

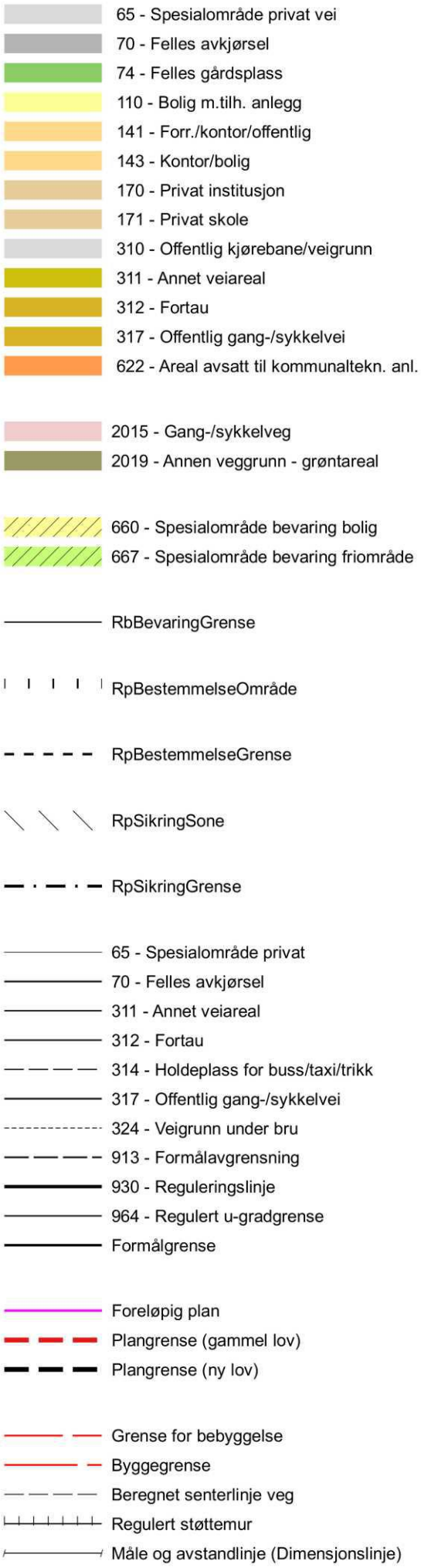
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

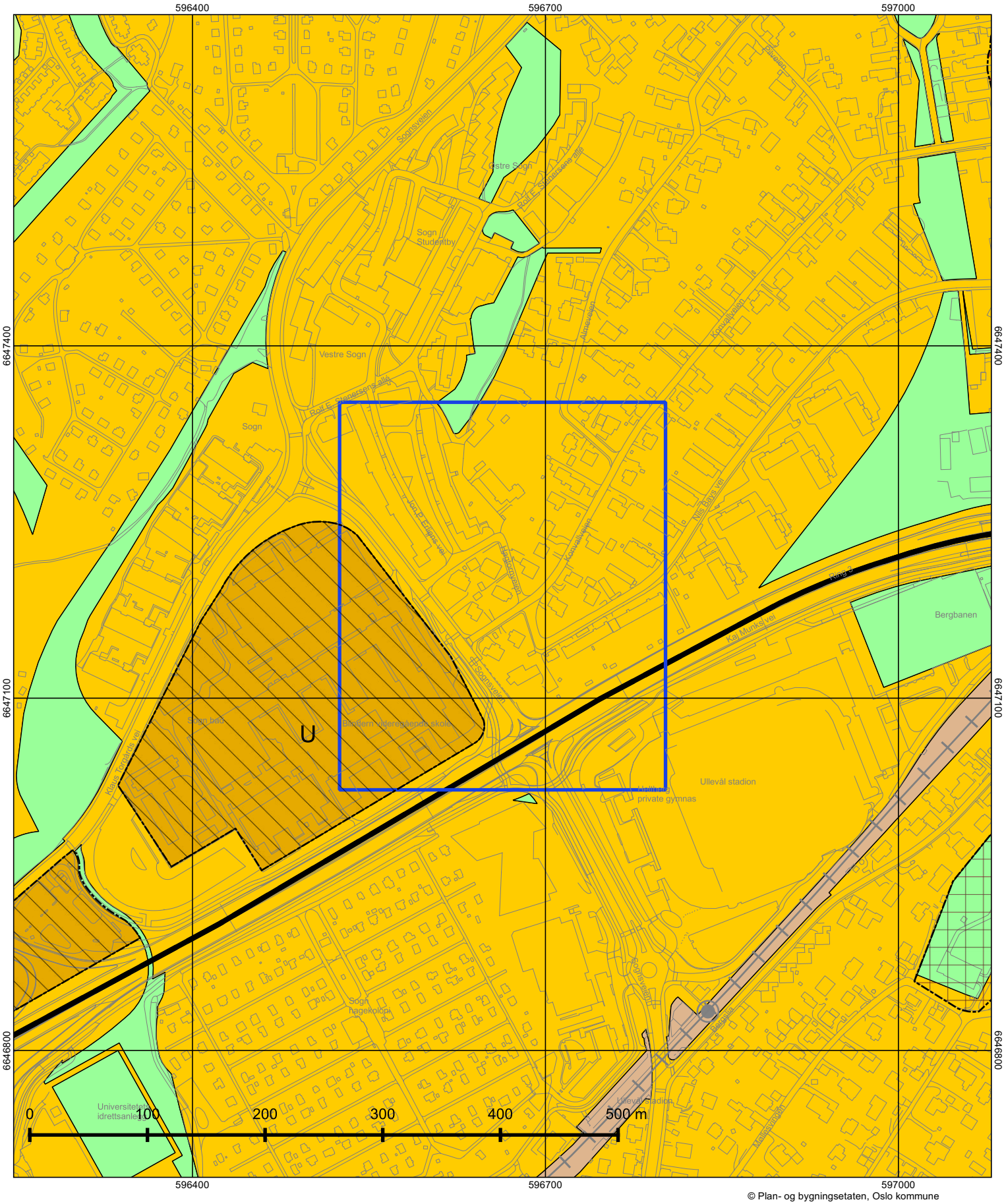
PlottID/Best.nr: 163696/ 86540786
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/209

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: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163696/86540786
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



Hagtornveien 4B

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blindern vgs. Linje 19N, 25	2 min 0.2 km
Ullevål stadion Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	12 min 1.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.4 km

BARNEHAGER

Almelia SiO (0-5 år) 53 barn	1 min 0.1 km
Gaustadsnippen barnehage (0-6 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	4 min
Kiwi Sognsveien	7 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Ullevaal	8 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	6 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	6 min

SPORT

Ullevål stadion	7 min
Damefallet balløkke	10 min
Nimi trening Ullevaal	9 min
SATS Ullevaal Stadion	9 min

«Villabebyggelse og frodige hager.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hagtornveien 4 B, 0855 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 209, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260251

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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