PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NILSERUDKLEIVA 3 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Sameieravtale

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Alternative plantegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Nilserudkleiva 3B, 0874 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 15. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 1. oktober 2026
Referanse:	14262

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Det er manglende topplist på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplist over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten.	Side 12
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 13
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.	Side 13
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.	Side 14
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.	Side 15
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av ...	Side 15
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 16
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 16
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Klassifisering av entreprenør brannklasse og lydmotstand er malt over og er derfor ikke kjent.	Side 16
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	Side 17

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Etasjeskiller Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27mm i stue og 23 mm i ett soverom på 2 meter. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 15 mm på 2 meter og 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.	Side 18
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	Side 19
Ildsteder Innvendige hovedkonstruksjoner	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 19
Innvendige trapper Innvendige hovedkonstruksjoner	Tg 2: Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: 1 inntrinn + 2 opptrinn = 620 ± 20 mm. Forholdet her er 645 mm, og trappen er noe brattere enn anbefalt. Det er registrert ...	Side 19
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 21
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 22
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Tg 2 er gitt p...	Side 23
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 24
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 24
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 24
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.	Side 25
Overflater - Gulv Bygningsdeler generelt	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.	Side 26

Konklusjon

Eierseksjon i tomannsbolig
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersvurderinge er vurdert ut fra levetidstabeller i henhold til NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Helene Christensen Pfister å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Carport

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		13			
Sum	**0**	**13**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Carport	

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8			
2. etasje	88				
Loft					100
Sum	**88**	**8**	**0**	**0**	**100**
Sum BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Vaskerom	
2. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Loft	

Kommentar til arealer:
Felles loft er ikke måleverdi i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er målt til ca. 100 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Helene Christensen Pfister
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Helene Christensen Pfister Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 52 Bnr: 377 Snr: 2
Eier/Hjemmelshaver:	Stine Pfister (død)
Eierform:	Eiet

Carport

Carport

Carport

Opplysninger om carporten

TG IU

Beskrivelse:	carport med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold

TG IU

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

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Drenering

TG 2

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

Beskrivelse:	Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren enkelt steder.
Vurdering:	Det er manglende topplist på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres topplist over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten.
Årsak:	Topplisten skulle vært montert da den utvendige plasten ble montert. Årsaken er derfor mangelfull utførelse ved bygging.
Konsekvens:	Uten topplist er det risiko for at det kan komme fukt/vann mellom utvendig plast og grunnmuren. Dette er spesielt utsatt ved spruting fra taknedløp og snøsmelting.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja, på enkelte punkter/deler av vegger

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, plenarealer, hellebelagte gangstier, beplantning og prydbusker.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger TG 2

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

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningens yttervegger er oppført i reisverk (massiv trekonstruksjon med stående plank).
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.
Årsak:	Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk på det tidspunktet bygningen ble oppført. Årsaken til forholdet er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Ved påbegynnende råte og sprekker på enkelte punkter, kan konsekvensen være at det etterhvert utvikler seg videre, og større deler av panelet må skiftes ut.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Kreyploft med adkomst via trapp fra felles trappeløp. Gangbart gulv på loft.
Vurdering:	Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.
Årsak:	Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid. I eldre konstruksjoner som denne er risikoen begrenset så lenge loftet forblir uisolert. Dersom takkonstruksjonen skal etterisoleres, er det avgjørende å etablere tilstrekkelig lufting, samt montere en tett dampsperre for å unngå fuktskader i konstruksjonen. At loftet er uisolert, er i seg selv ikke en feil, men normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, men kun i gavlvegger

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i betong.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

Beskrivelse:	Snøfangere er montert.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de er ledet til dreneringsrør

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vindu med tolags isolerglass i stue, produsert i 1991. Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i bad.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	To entrédører med ukjent brannklasse og lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Vurdering:	Klassifisering av entreprenør brannklasse og lydmotstand er malt over og er derfor ikke kjent.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 89 cm.

Antall kvadratmeter
10

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Trekonstruksjon

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Innvendige hovedkonstruksjoner — Enebolig

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

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

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Konsekvens:	Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG 0

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i vaskerom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende. Resultatet av målingen viste mindre enn 15 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking i rom under terreng
Ja

Er det påvist fukt ved måling i veggen?
Nei, under 15 %

Har det oppstått utfordringer i forbindelse med borringen?
Nei

Etasjeskiller

TG 2

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og ett soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27mm i stue og 23 mm i ett soverom på 2 meter. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter utover 15 mm på 2 meter og 30 mm på hele gulvets lengde til TG 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpen peisovn.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse:	U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Rettløpstrapp i tre til loft.
Vurdering:	Tg 2: Hovedregelen er at forholdet mellom inntrinn og opptrinn i trapper med normal stigningsvinkel bør følge trappeformelen: 1 inntrinn + 2 opptrinn = 620 ± 20 mm. Forholdet her er 645 mm, og trappen er noe brattere enn anbefalt. Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. Kung Håndløper på en side.
Årsak:	Trappen er bygget feil i henhold til gjeldende krav/norm ved bygging av trappen.
Konsekvens:	Trappen kan være ubehagelig å gå i, og i værste fall kan være en risiko for fallskader.

Tekniske anlegg — Enebolig

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles trappeløp.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Anlegget er fra før det ble krav om samsvarserklæring, så dette er derfor ikke relevant.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Mangler røykvarslere.

Varme, ventilasjon, sanitær

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskeri i kjeller.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Hovedstoppekran for boligen er lokalisert i vaskerom i kjeller, og er ikke funksjonstestet under befaringen da den er felles. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Nei, de er eldre og derfor ikke testet

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himling på bad. Avtrekk vi ventilator på kjøkken. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken, stue og to soverom.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Nei aldri

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Ukjent

Er det luftespalte under dører?
Nei

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

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

Bad

Beskrivelse:	Bad er i følge boligens representant pusset opp i 2011.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert i/etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast med membran klemt i klemring.
Vurdering:	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Nei

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
ja, mer enn normal standard

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Badekar med flislagt innbygging, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Vaskerom

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

Beskrivelse:	Vaskerom i kjeller av nyere dato. Boligens representant informerer om at seksjonen har bruksrett på vaskerom i kjeller. Avtalen er inngått mellom seksjonseierne.

Vaskerom - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Vaskerom - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
sluk i plast.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Vaskerom - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Himlingsoverflate vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 1

Beskrivelse: Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bygningsdeler generelt Enebolig

Overflater - Gulv TG 2

Beskrivelse:	Trestavs parkett i kjøkken og to ganger. Firestavs parkett i ett soverom. Enstavs parkett for øvrig.
Vurdering:	Gulvoverflatene har vesentlig slitasje.
Årsak:	Årsaken er en kombinasjon av alder og bruk.
Konsekvens:	Ingen direkte konsekvenser utover det estetiske.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Malt strie i ett soverom.
Tapetserte overflater i gang.
Malt tapet i stue, kjøkken og ett soverom

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.54 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i?
stue

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk over yttertak.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Plassbygget hylle i gang ved kjøkken.
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i gang og ett soverom.

Vurdering: Det er registrert enkelte merker på skap.
Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatt innvendig dør til bad. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger datert 1939 er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning.
Følgende punkter er fraviker fra originale plantegninger:
- Balkong er ikke plassert der der originalt er tegnet.
- Dagens kjøkken var originalt to rom kjøkken og hushjelps rom.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge boligens representant.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	15-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	14-09-2026	Egenerklæring signert 14.09.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	21-09-2026		Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260214
Addresse	Nilserudkleiva 3 B		
Postnr.	0874	Sted	OSLO
Selgers navn	Stine Pfister		
Selgers navn	Helene Pfister Christensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Stine Pfister

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Helene Christensen Pfister

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 14.09.2026

Signert av *Helene Pfister Christensen*

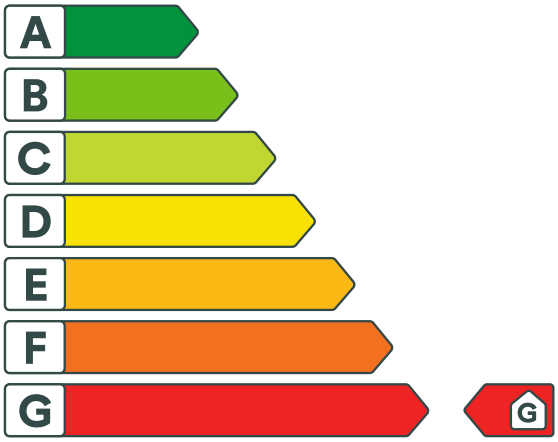
Initialer selger:
H C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Nilserudkleiva 3B, 0874 OSLO**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360879**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80143036**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **377**
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 **1940**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **411,15**

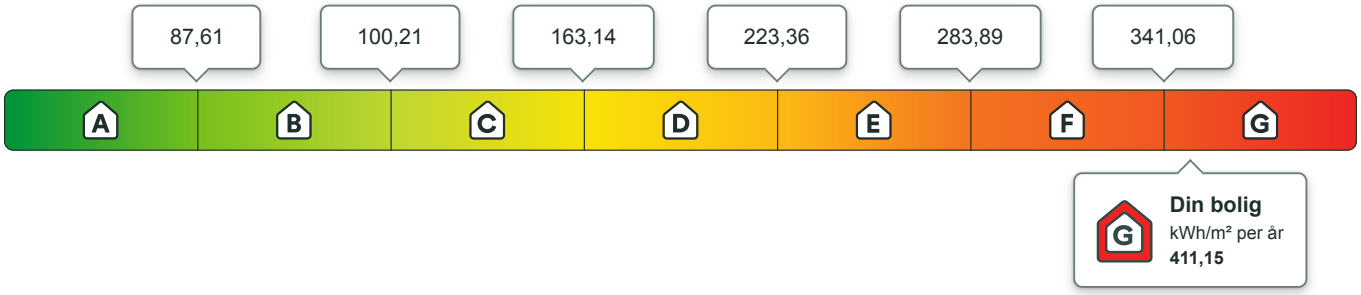
Nilserudkleiva 3B, 0874 OSLO

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
36 181,55	**411,15**

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

Nilserudkleiva 3B, 0874 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**

Nilserudkleiva 3B, 0874 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

SAMEIEAVTALE
Sameiet Nilserudkleiva 3B, 0874 Oslo

Mellom

Seksjon 1:
Mads Fredrik Heiervang og Vilde Naume Solem

og

Seksjon 2:
Stine Pfister

(heretter samlet kalt «Partene»)

1. Formål

Denne avtalen regulerer bruksrett, tilgangsrettigheter, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling mellom Seksjon 1 og Seksjon 2.

Avtalen erstatter tidligere tilleggsavtale datert 20. april 2007 mellom seksjonene.

Avtalen gjelder så langt den ikke strider mot ufravikelig lovgivning, tinglyste rettigheter eller sameiets vedtekter.

2. Eksklusive bruksretter

2.1 Loft

Loftet disponeres eksklusivt av Seksjon 2.

2.2 Kjeller og vaskekjeller

Kjeller og vaskekjeller disponeres eksklusivt av Seksjon 1, med de rettigheter som følger av denne avtalen.

2.3 Vedbod

Vedboden disponeres eksklusivt av Seksjon 2.

2.4 Terrasse og hage

Tinglyst bruksrett til terrasse og hage foran huset tilhører Seksjon 1.

Øvrig hage disponeres i fellesskap.

Varige installasjoner eller vesentlige endringer i felles hage krever samtykke fra begge parter.

2.5 Parkering

Seksjon 1 disponerer:

- venstre side av carport
- garasje
- én parkeringsplass utenfor carport
- én parkeringsplass utenfor garasje

Seksjon 2 disponerer:

- høyre side av carport
- én parkeringsplass utenfor carport

3. Tilgangsrettigheter

Seksjon 2 skal ha nødvendig tilgang til egen varmtvannsbereder, stoppekran og tekniske installasjoner som betjener Seksjon 2, selv om disse er plassert i arealer disponert av Seksjon 1.

Normal tilgang varsles i rimelig tid.

Ved akutt lekkasje, vannskade eller annen teknisk nødssituasjon har Seksjon 2 rett til umiddelbar tilgang via nøkkelboks eller tilsvarende løsning som seksjon 1 har ansvar for.

Seksjon 2 har rett til plass for egen vaskemaskin i vaskekjelleren.

Begge parter skal opptre hensynsfullt ved bruk av hverandres arealer.

4. Felles vedlikehold

Felles vedlikehold omfatter bygningsdeler, tekniske installasjoner og uteområder som kommer begge seksjoner til gode.

Felles vedlikehold fordeles mellom partene slik det fremgår av Vedlegg 1.

Tiltak som kun gjelder én seksjon eller et areal som disponeres eksklusivt av én seksjon, bekostes fullt ut av den aktuelle seksjonen.

Tiltak som ikke er nødvendige eller som innebærer standardheving utover ordinært vedlikehold, krever samtykke fra begge parter før kostnaden kan kreves delt.

5. Drift og orden

Partene deler ansvar for ordinær gressklipping, snømåking og alminnelig vedlikehold av felles utearealer.

Dersom partene blir enige om å kjøpe slike tjenester, fordeles kostnadene likt.

Kostnader som pådras ensidig uten forhåndsavtale bæres av den som bestiller arbeidet, med mindre tiltaket er nødvendig for å avverge skade.

Felles trappegang skal holdes ryddig og benyttes som adkomstareal.

6. Brann- og sikkerhetsutstyr

Hver seksjon er ansvarlig for egne røykvarslere og brannslukningsapparater i henhold til gjeldende forskrifter.

Ytterdører og øvrige utganger skal holdes forsvarlig låst.

7. Sameiermøte

Partene skal avholde møte minst én gang per år dersom en av partene ønsker det.

Møtereferat signeres av begge parter.

8. Eierskifte

Denne avtalen er ment å følge seksjonene. Ved salg skal avtalen vedlegges salgsdokumentasjonen og overleveres til ny eier. Partene skal medvirke til at ny eier skriftlig tiltrer avtalen.

9. Endringer

Endringer i avtalen skal være skriftlige og signert av begge parter.

10. Tvister

Uenighet skal søkes løst i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, kan tvisten bringes inn for Oslo tingrett som verneting, med mindre annet følger av ufravikelig lovgivning.

Oslo, [dato]

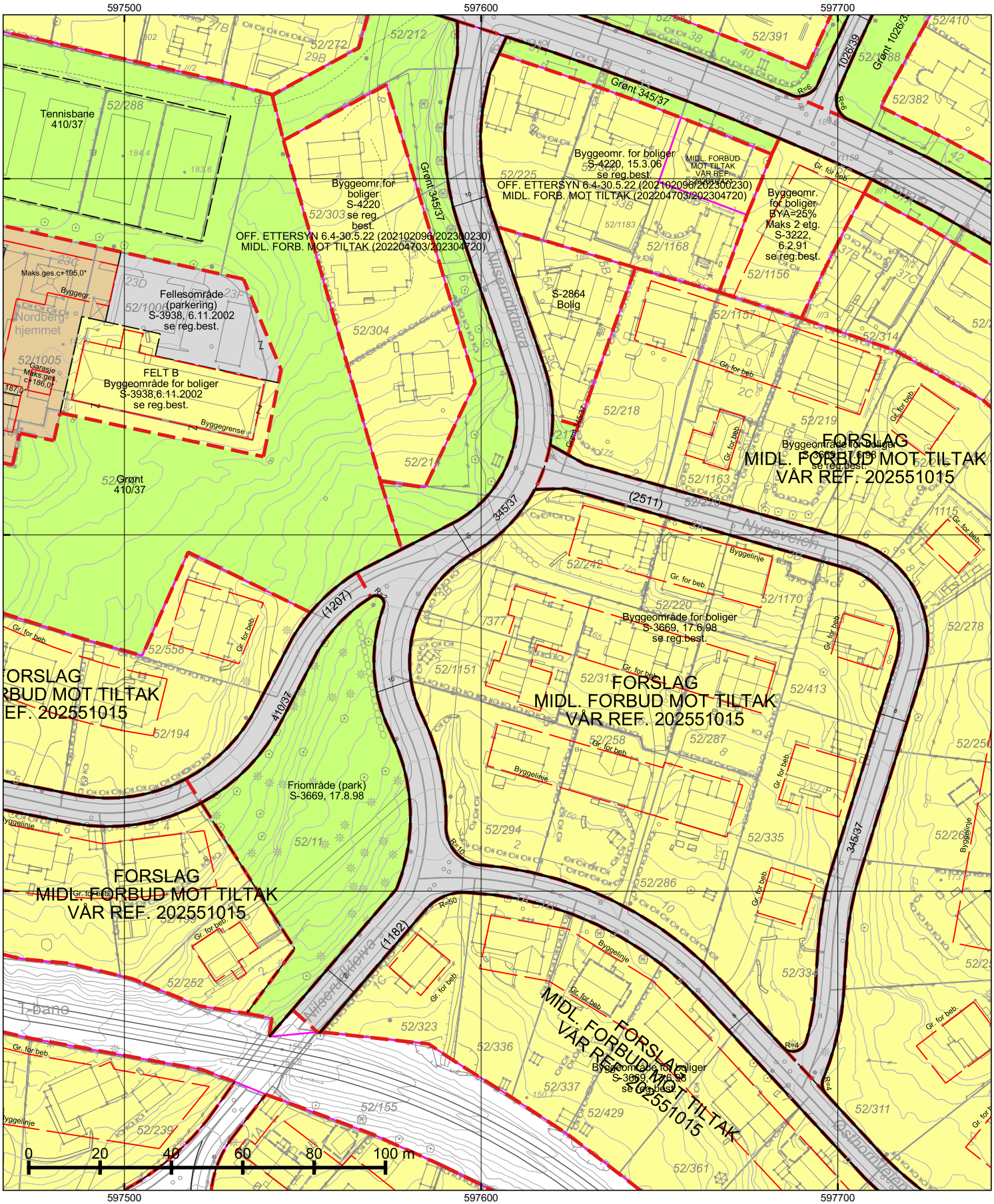
Mads Heiervang og Vilde Naume Solem	Stine Pfister
Eiere av Seksjon 1	Eier av Seksjon 2

Vedlegg 1 – FORDELING AV ANSVAR OG KOSTNADER

Tiltak / bygningsdel	Seksjon 1	Seksjon 2	Fordeling
Tak	X	X	50/50
Yttervegger	X	X	50/50
Felles grunnmur	X	X	50/50
Felles drenering rundt hovedbygget	X	X	50/50
Pipe og skorstein	X	X	50/50
Felles trappegang	X	X	50/50
Carport	X	X	50/50
Gressklipper og snøfreser	X	X	50/50
Felles uteareal	X	X	50/50
Kommunale avgifter	X	X	Eierbrøk (2/3 – 1/3)
Bygningsforsikring	X	X	Eierbrøk (2/3 – 1/3)
Terrasse Seksjon 1	X		Seksjon 1
Terrasse Seksjon 2		X	Seksjon 2
Vinduer Seksjon 1	X		Seksjon 1
Vinduer Seksjon 2		X	Seksjon 2
Markiser Seksjon 1	X		Seksjon 1

Markiser Seksjon 2		X	Seksjon 2
Varmtvannsbereder Seksjon 1	X		Seksjon 1
Varmtvannsbereder Seksjon 2		X	Seksjon 2
Loft		X	Seksjon 2
Vedbod		X	Seksjon 2
Kjeller og vaskekjeller	X		Seksjon 1
Vaskemaskin tilhørende Seksjon 2		X	Seksjon 2
Tilbygg/annekstilbygg Seksjon 1	X		Seksjon 1
Grunnmur tilbygg Seksjon 1	X		Seksjon 1
Drenering som kun gjelder tilbygg Seksjon 1	X		Seksjon 1

Hovedregel:
Dersom et tiltak eller en kostnad utelukkende gjelder én seksjon eller et areal som disponeres eksklusivt av én seksjon, bæres kostnaden av den aktuelle seksjonen. Dersom tiltaket gjelder bygningsdeler, installasjoner eller arealer som kommer begge seksjoner til gode, fordeles kostnaden likt mellom seksjonene, med mindre annet fremgår av denne avtalen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

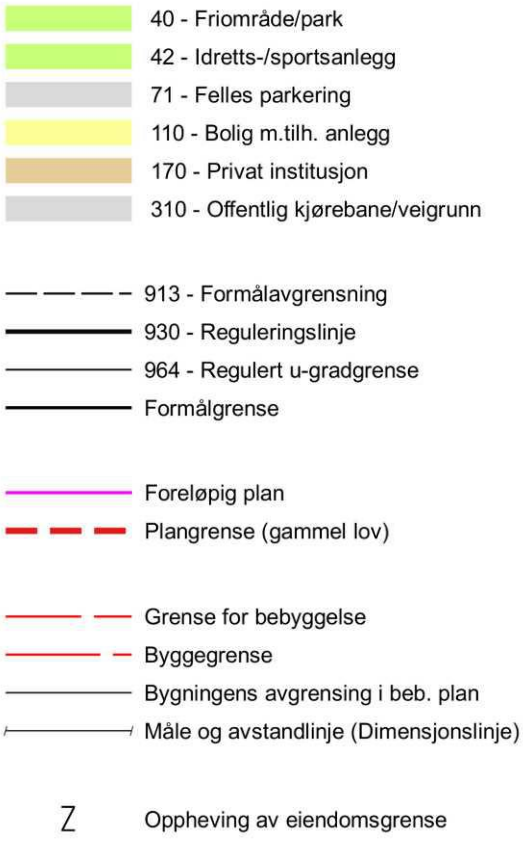
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

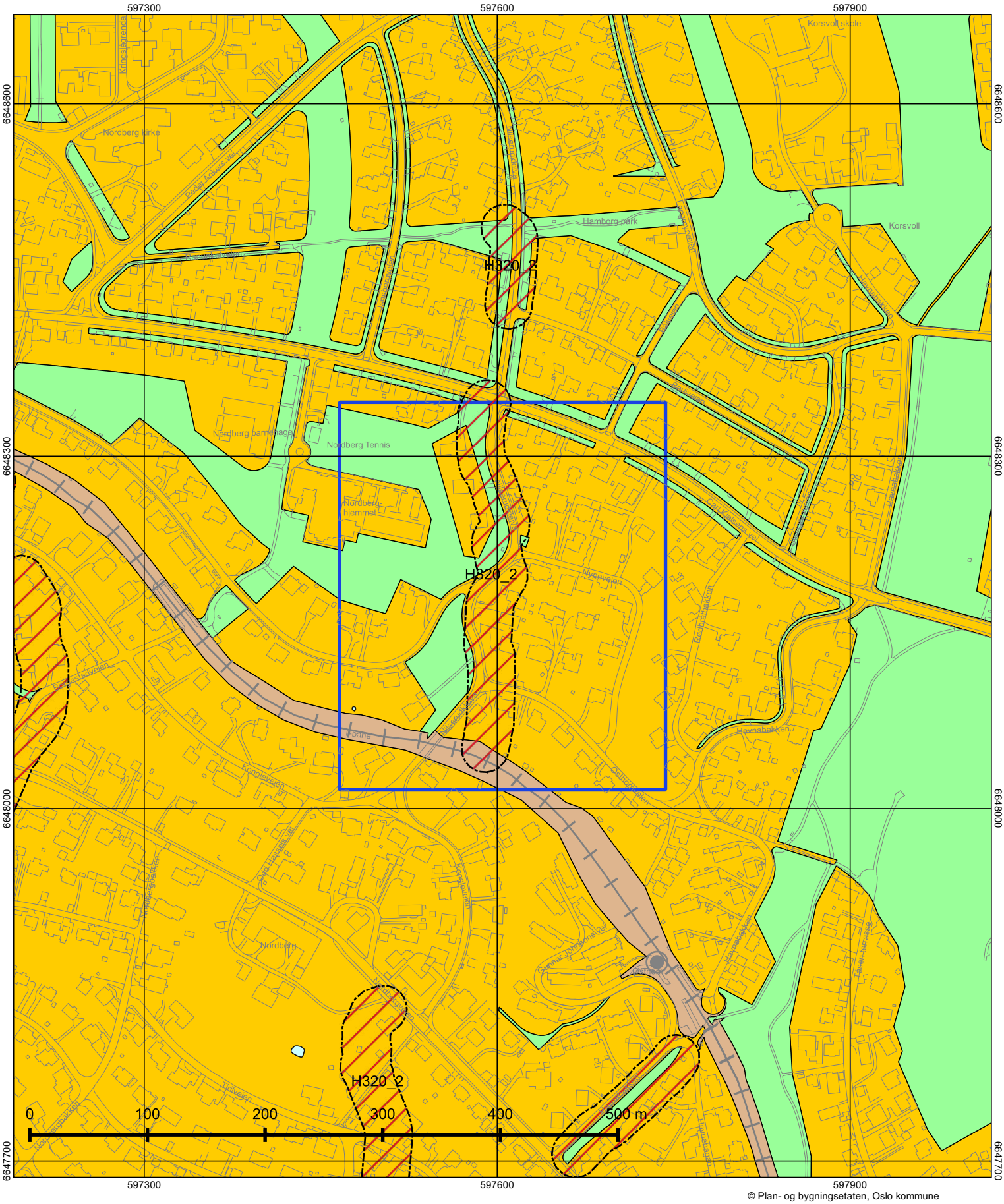
PlottID/Best.nr: 163431/ 86540388
Adresse:
Gnr/Bnr: 52/377
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




597300
597600
597900
6648600
6648300
6648000
6647700
H320_2
H320_2
H320_2
Nordberg kirke
Nordberg barnehage
Nordberg Tennis
Nordberg-hjemmet
Hamborg park
Korsvoll skole
Korsvoll
Nordberg
Nyveien
Havnabakken
Gamle Ullernåsvei
Ullernåsveien
Kongsåsgrenda
Peder Ankers vei
Hamborgveien
Bjørnstadveien
Bjørnstadtoppen
Bjørnstadlia
Bjørnstadbakken
Gamle Hesteveien
Ullernåsbakken
Ullernåsplassen
Ullernåsbanen
Ullernåsbakken
Ullernåsbakken
Ullernåsbakken

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505493

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:	**RETNINGSLINJER**:
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.	
§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål: - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner	*Retningslinjer til §2*: *Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.* *Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.* *Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.* *Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.* *Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.*
§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal være frittliggende. Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen. Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet. For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen. Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter. Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.	*Retningslinje til § 3.1*. *Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.* *Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.* *Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.* *Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.* *Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.* *Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.* *Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må*

	undersøkes så tidlig som mulig.
3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur. Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær. Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus. Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges. For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes. Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk. Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.	*Retningslinjer til §3.2.* *Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.* *Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.* *Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.* *Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:* - *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker* - *volum* - *materialbruk* - *fasadekledning* - *detaljer og dekorative elementer* - *farger* *Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.* *For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.* *Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.*
§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.	
§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.	*Retningslinjer til § 5:* *Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.*

§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.	
§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.	*Retningslinjer til §7:* *Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.* *For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.* *Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.*
§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene. Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding. Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et	*Retningslinjer til §8:* *En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.* *Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre*

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	*hagebeltene til sin opprinnelige form.* *Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.*
§ 9. Strøkstjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	*Retningslinjer til §9:* *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	*Retningslinjer til §10:* *Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.*
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	*Retningslinjer til §11:* *Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.*
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	*Retningslinjer til §12:* *Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.* *Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.*
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - - det kan stilles krav om utomhusplan.	*Retningslinjer til § 13:* *Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel* *Utomhusplanen skal vise:* - *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.* - *bebyggelsens etasjetall og møneretning* - *avgrensing av tomter og fellesarealer* - *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder* - *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.* - *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.*

Oslo

34537

Ad regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan for Nilserud,gnr.52 bnr.11 m.fl.

34537 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.09.1937
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193702223
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 377, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Nilserudkleiva 3 B, gatenr 15060	**Grunnkrets:**	4502	Langmyr
(fra bruksenhet)	0874 Oslo	**Valgkrets:**	804	Korsvoll skole
		Kirkesogn:	1050501	Nordberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 2, Andel 1/3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	16.09.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/3
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	838,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nilserudkleiva 3 B	H0201	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	348,0	Igangset.till.:	

Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	366,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1940
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80143036			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			113,0	18,0	131,0				
H01	1		142,0		142,0				
H02	1		93,0		93,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



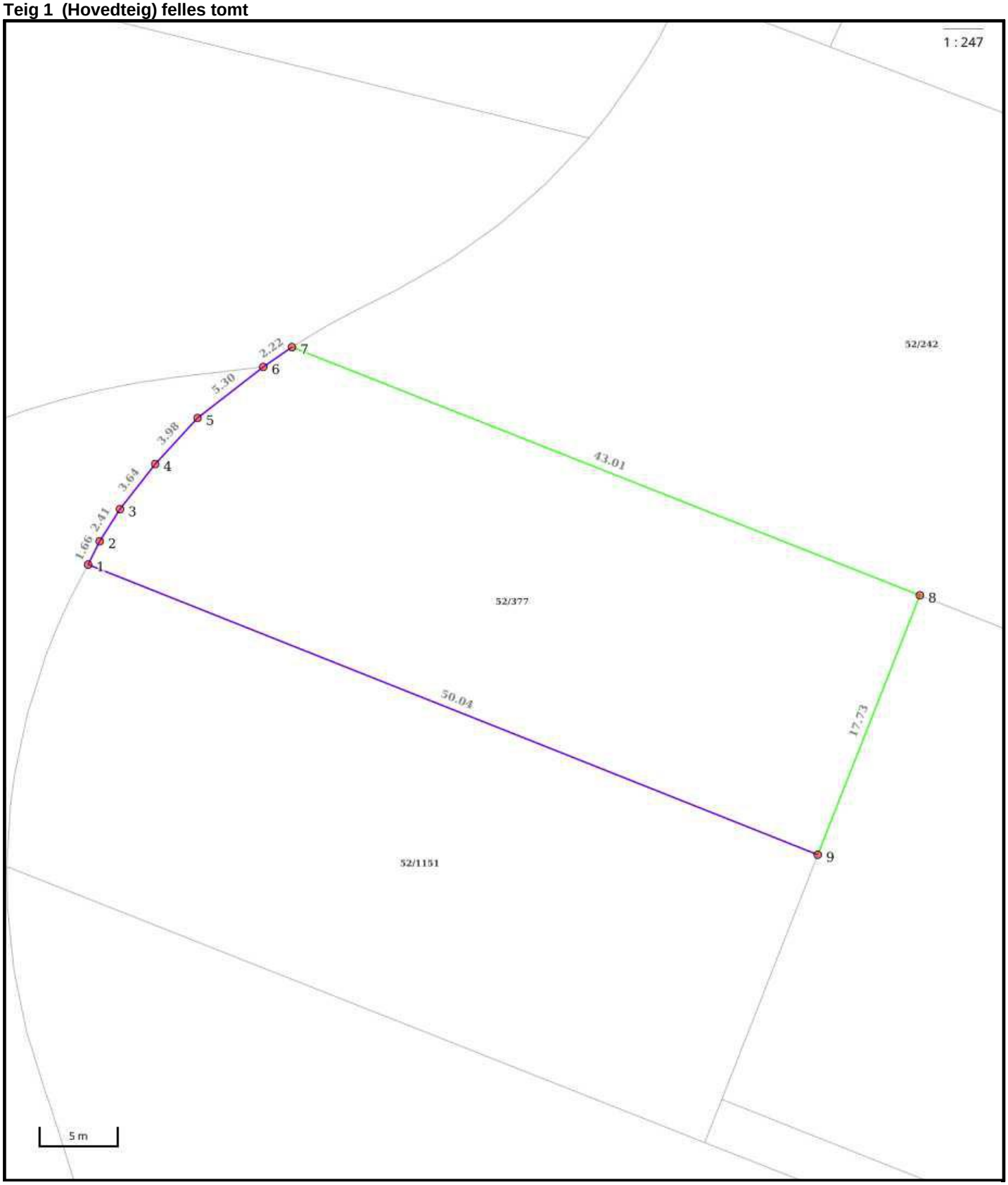
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 838,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 180,25	597 578,24	1,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 648 181,79	597 578,85	2,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 648 183,93	597 579,95	3,64m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 648 186,99	597 581,93	3,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 648 190,15	597 584,35	5,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 648 193,77	597 588,22	2,22m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 648 195,19	597 589,93	43,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 648 183,10	597 631,21	17,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 648 166,08	597 626,23	50,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Gnr 52 - Bnr 377

Nilserudkleiva 3

Jnr 1939-4257

Våningshus

Bygningsenhetsnr.:

Bl. nr. 525.

LADEN HOS
ICH. ANDVORD
ETABL. 1855
OSLO

C.nr. 52 | B.nr. 377
Bilag nr. 2

a.11
P. 75

AKERS BYGNINGSKONTROLL
04257 * 15. MAJ. 1939
BILAG

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 52 bruks-nr. 11.
parsel ~~nr~~ 75. ved Nordberg. Søyn hovedg.
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Situasjonsplan i 3 expl.
Kjellerplan, 1te og 2den Etasje og 4 fasader i maalestok 1:50.
Leiligheter skal bli som vist, hvor oppholdsrom
grenser.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning ~~127~~ m² tilsammen ~~127~~ m² 139,0
~~Uthus~~ m²

Bygningens bestemmelse vaaningshus 2 leiligheter

Bygningens høyde gjennomsnitt 6,5 m.

Etasjenes antall og høyde 2 etasjer. 2.60 hver etasje

Grunnens beskaffenhet lere (fast god byggegrunn)

Kloakk og drenering alm.

Fundamentering og kjellermure 40 cm beton i yttermure, deres tynnere vegger av grubetong med isolasjon som fr. planen.

Isolasjon popp.

Bygningsmateriale – 2½" tømmer, pors panel begge sider innvendig hinderpapplater istedetfor panel.

Innredning i kjelleren nigen

Innredning på loft nigen.

Trappeantall 1.

Taktekning rød krum tabsten, enetorsbygget sitteluk

Antall piper 1. — Skifer Alg

Antall tilhørende ildsteder 4.

Trukne røkrør nigen

Særegne konstruksjoner nigen

Lokum vannklosett

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc. nigen

Følgende naboer er varslet: Akersbaasne.

Aker den 12/5 31.

Chr. F. Berg
Gothommeier på Vøyenkaregården.
(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

ark. Olavsson
Anmelderens navn og adresse.
Pilestredd. 31. Vøs 815

Ansvarshavende:

vil sende bli gjort.

G.nr. 52	B.nr. 377 a/11
Tomt nr.	
Parsell nr.	75
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr.	2357. 1939.
Dat.	11/5
Antall bilag	12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

A/S Akersbanene

Eier:

~~F. Berg~~
~~Emveit H.~~
~~Ing. Hvedings~~

Anmelder:

K. Olav Olsen
Pilestredet 31.
tar. 815.

Sted:

Nordberg.

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 3

til Nikserudkleiva

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 22/8-39

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:

Byggm. M. Andressen, Lörenskog pr. Strömmen. Kort sendt 22/8-39.
For det rest. arb:
Tömmerm. Bolin Qvarfordt, Furuset, Grorud.

adr.

Veierklæring innkommet: 12/6-39

Naboerklæring –

Gebyr: 1/8-1939.

Ferdigattest:

Påvist 3/7.39.

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til bilag nr. 11 – 12

Aker Kommune, bygningskontrollen den 20/5 1939

chefen 23/5.39.

699 X

O.R.A.S.

OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S

AUTORISERT I OSLO OG AKER
ETABL. 1904

Disponent: Ingeniør Karl Blom

KONTOR OG VERKSTED:
ØVRE SLOTTSGT. 29

ALLE TILBUD ER MED FORBEHOLD FOR STREIK, LOCKOUT, FORCE MAJEURE, ANDRE HENDELSER OG FORANDRINGER HVOROVER VI IKKE HAR KONTROLL

MEDLEM AV NORSK ARBEIDSGIVERFORENING

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10764 11. NOV. 1939
1 Gnr. 52 B.nr. 377
Lnr. 35

TELEFON
GJENNEM CENTRALBORD
15 896

TELEGRAM: „HETKORAS"

CODE A. B. C. 5TH. EDIT. IMPROVED.

OSLO, 17/10-39.
POST BOKS 184

U/RJ.

Herr bygningssjefen i Aker,
Lakkegt. 58, her.

Ad gnr. 52, bnr. 377, Nordberg, Sogn havebyl,
tilh. herr tollkontrollör Christian Berg.

Herved tillater vi oss å anmelde sentralvarmeanlegg utfört i h. t. vedlagte tegninger.

Anlegget utföres som et varmtvannsanlegg.

Kjeleh.fl. blir ca. 5 m² og den samlede h.fl. på radiatorene blir ca. 70 m². Det opvarmede rums samlede kubikkinnhold blir ca. 610 m³.

Ærbödigst

Som anmelder:

pr.pa. OSLO RÖRLEGGERBEDRIFT A/S.

Karl Blom.

Disponent.

Som eier:

Chr. F. Berg.

Bilag.

Akk. II E
18/11-39 K

53 - S. F. 10-7 38.
6000 E. B.

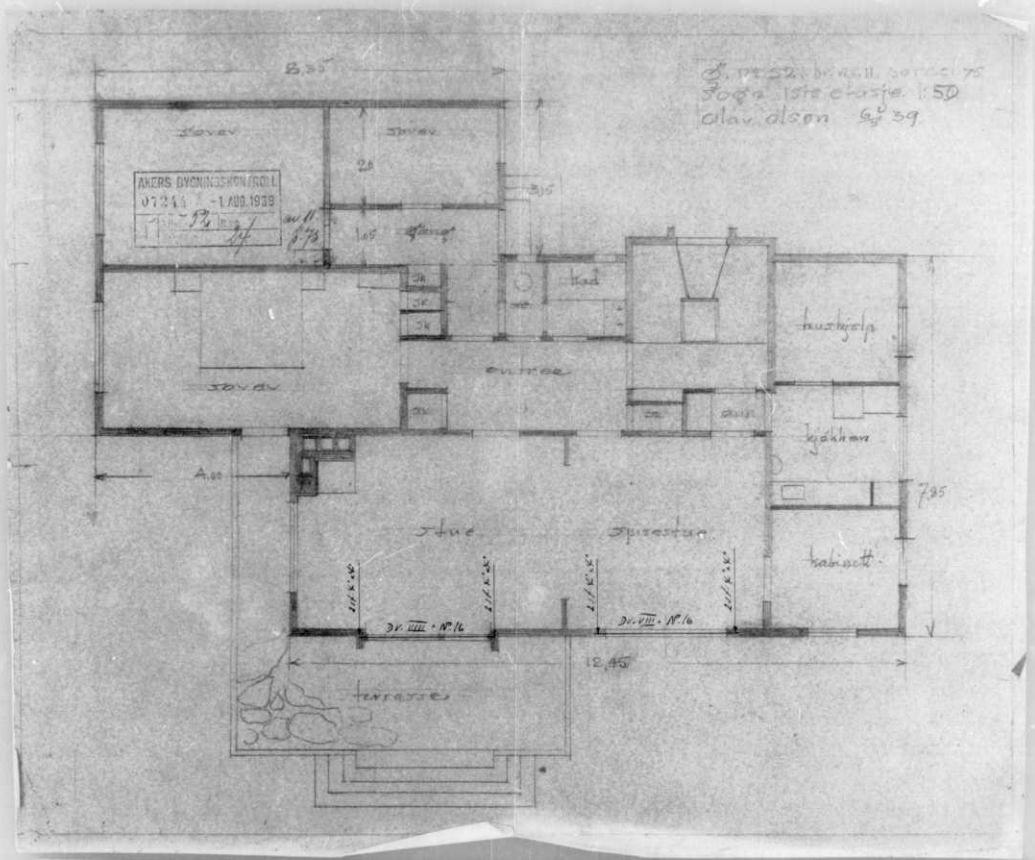
Gnr 52 - Bnr 377

Nilserudkleiva 3

Jnr 1939-4257

Våningshus

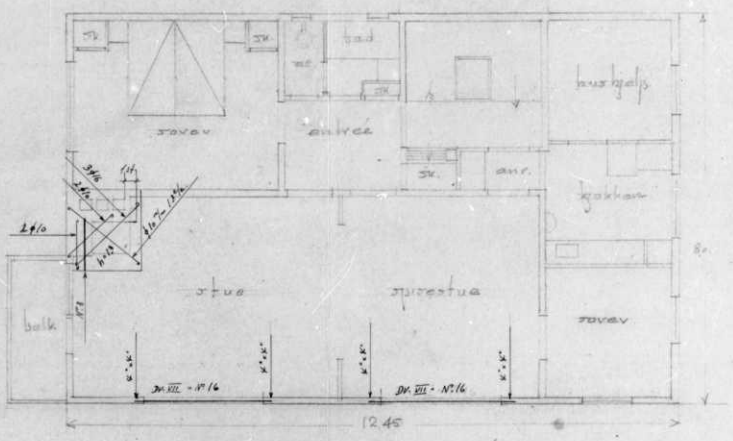
Bygningsenhetsnr.:



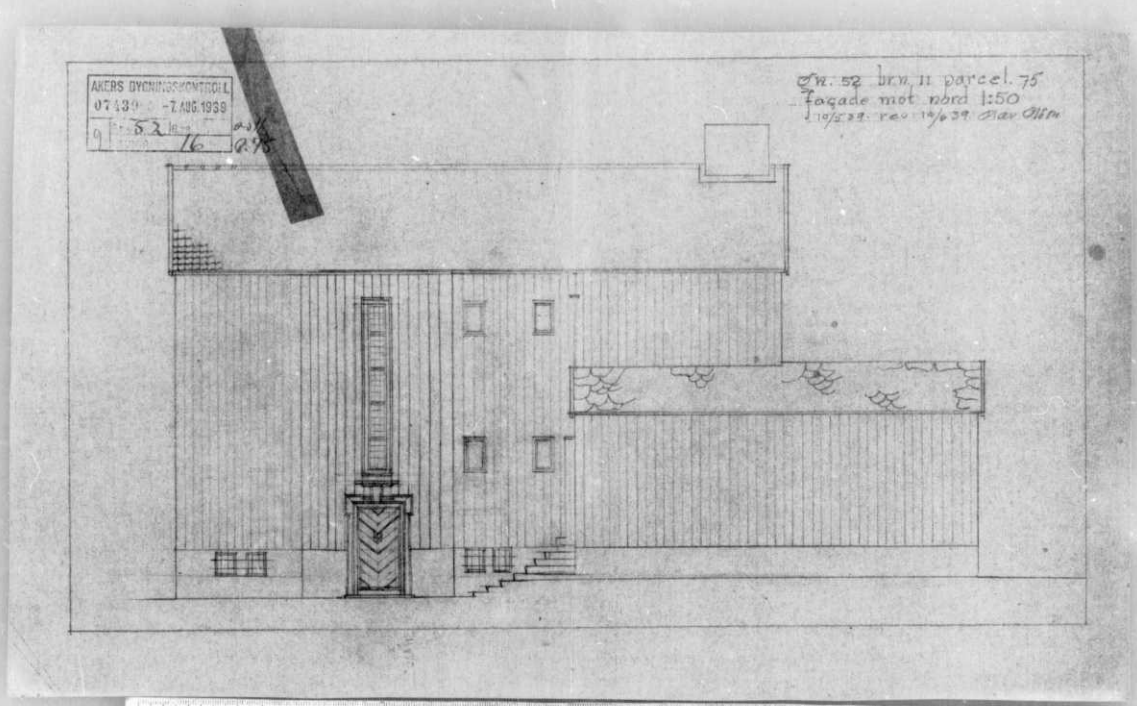
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07244 - 1 AUG. 1939
1:50
av 11. p. 75

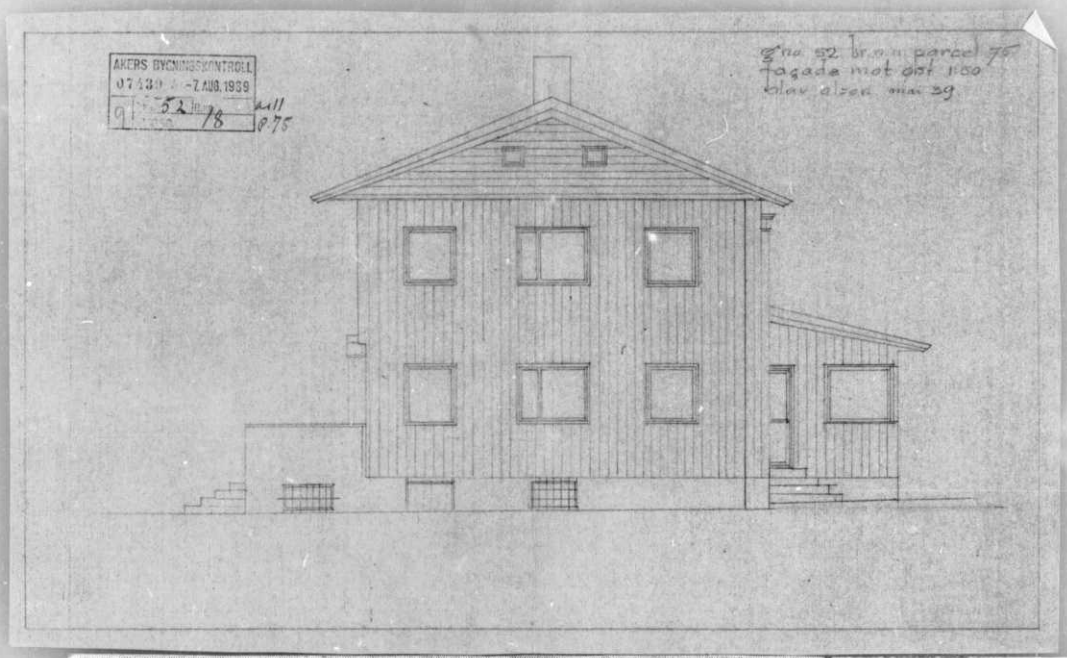
Gr. nr. 52 b. nr. 11 parcel. 75
Soøv. 2den etasje 1:50
Olav Olsen 8/5 39.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/10610-13	Anne Lise Iversen	22.06.2026

Adresse: Nilserudkleiva 3B
Eiendom: 52/377
Ansvarlig søker: Kolon Arkitektur AS
Tiltakshaver: Mads Fredrik Heiervang

Ferdigattest - Nilserudkleiva 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller med fasadeendringer mottatt 18.06.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

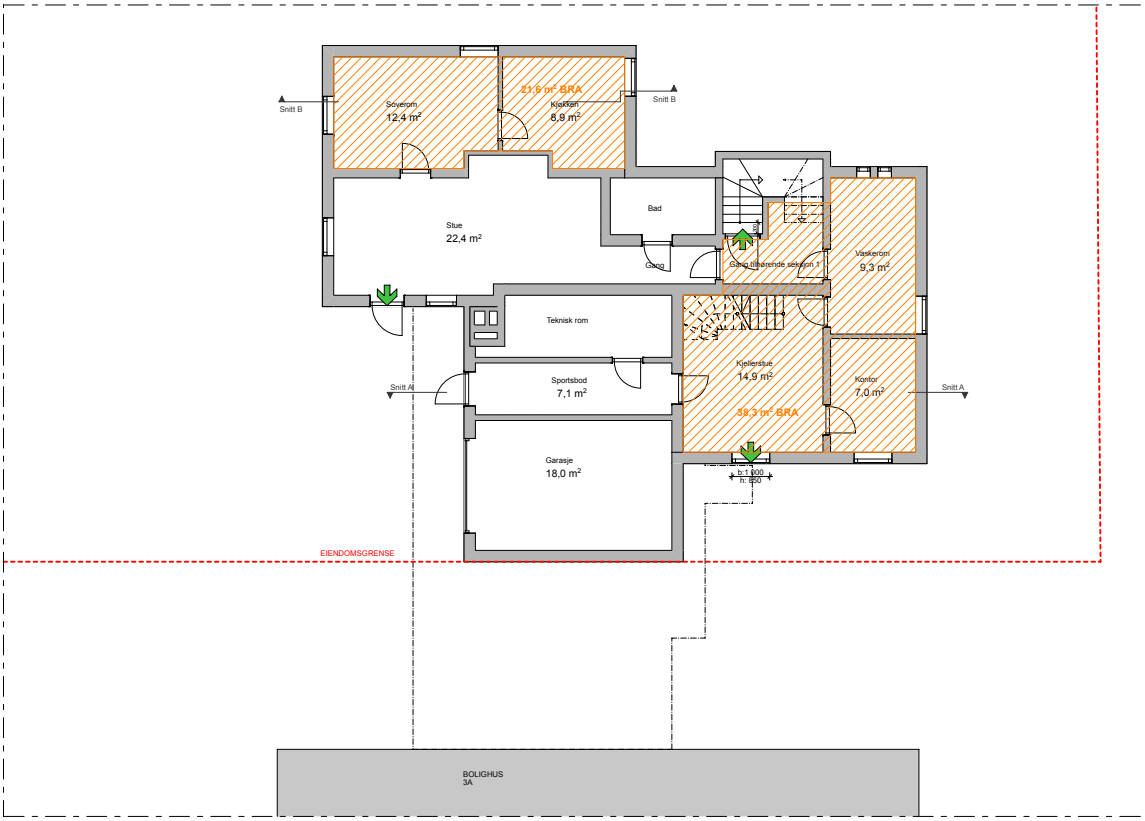
Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plan kjeller - ny situasjon
Situasjonsplan rev C
Plan 1. etasje - ny situasjon rev C
Fasade Øst rev C
Fasade Vest rev C
Fasade Sør rev C
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Kolon Arkitektur AS, Sofia Nagell

Kopi til:
Mads Fredrik Heiervang



PLAN KJELLER - NY SITUASJON

Kolon Arkitektur
Markveien 11, 0554 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

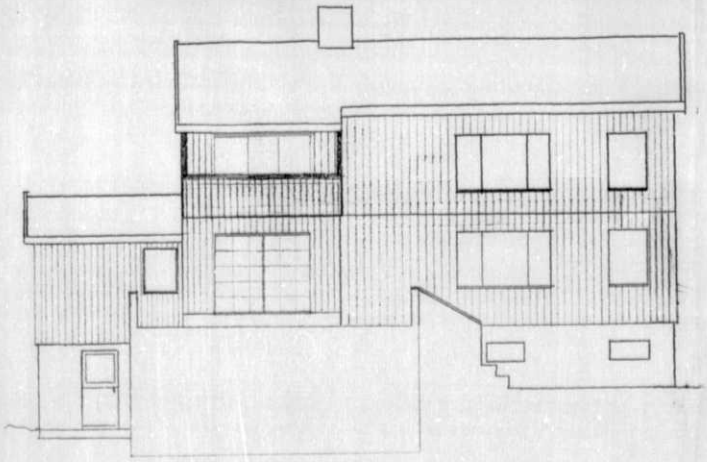
www.kolonarkitektur.no

kolon ARKITEKTUR

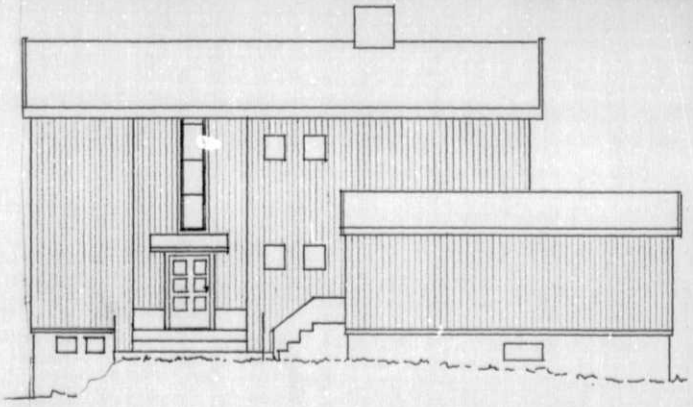
Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
498	**52/377**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**03.06.2024**	**A20-02**	

Tegning
Plan Kjeller - ny situasjon
Mads Fredrik Heiervang
Nilserudkleiva 3B
0874 Oslo

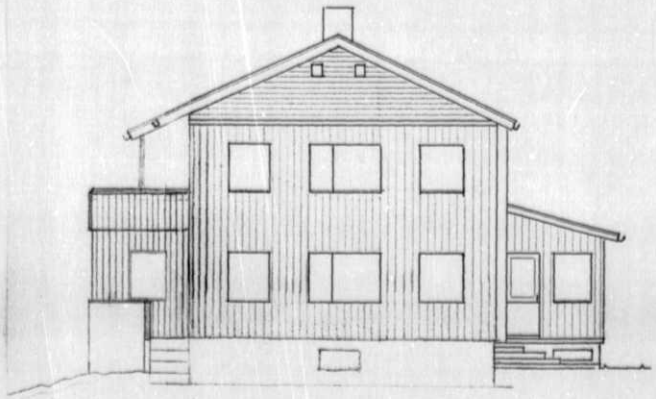
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
B		Tilleggsdokumentasjon	30.11.25	SNA	
A		SØKNAD	17.09.25	SNA	
0		Tegning opprettet	03.06.24	SNA	



FASADE SYD 1:100



FASADE NORD 1:100



FASADE ØST 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 JUNI 1991

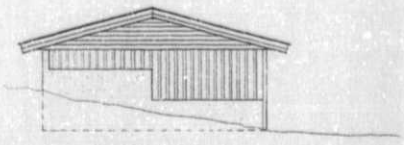
FASADE SYD-NORD-ØST 1:100

BJØRNSTAD
NILSERUDKLEIVA 3
OSLO 8 B
GNR.52 BNR.377

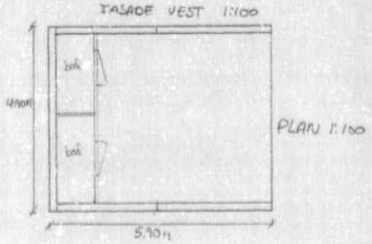
OSLO D.25.05.1991
V.OTTOBE HL. 39461

CARPORT

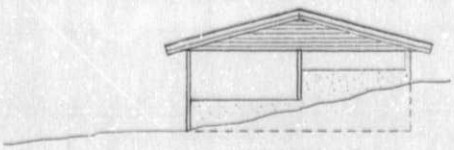
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 JUNI 1991



FASADE VEST 1:100

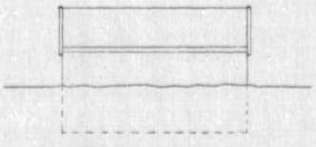


PLAN 1:100

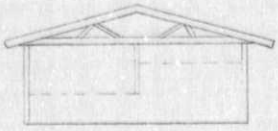


FASADE ØST 1:100

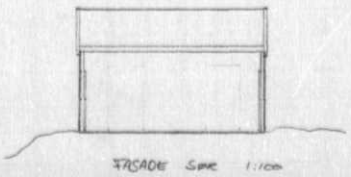
5.90 m



FASADE NORD 1:100



SNITT 1:100



FASADE SØR 1:100

4.90 m

FASADE VEST-NORD
ØST-SØR + SNITT + PLAN
1:100

BJØRNSTAD
NILSERUDKLEIVA 3 b
OSLO 8

G.NR. 52 BNR. 377

OSLO D. 25-05-91

V.O. TEIGE
tlf. 37 41 11

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 52 Bnr.: 377 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Nilserudkleiva 3 B
Gatenr:	15060
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0874 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:08.09.2026 kl. 14.41

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/54740-1/105 04.10.1995	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1939/12675-1/105 12.09.1939	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 377
1939/14443-1/105 13.10.1939	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 377
1939/14775-1/105 19.10.1939	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 377
1989/55433-1/105 21.08.1989	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 377

1989/64776-1/105 25.09.1989
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 377

2013/1020991-1/200 25.11.2013
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 1151
Tillatelse til snuplass
Erklæringen kan ikke avlyses uten forutgående godkjennelse fra gnr 52 bnr. 377
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1985/56276-2/105 16.09.1985
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1989/64776-2/105 25.09.1989
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

	Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 1151 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/79035-1/105 14.11.1989	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 294 FNR: 0 SNR: 1 Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 294 FNR: 0 SNR: 2 Byggeforbud på nærmere angitt avstand Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1991/47285-1/105 12.09.1991	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 1151 Bruksrett til terrasse over garasje, rotunde samt veirett inn til eiendommene. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/1020441-1/200 25.11.2013	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 52 BNR: 1151 Tillatelse til snuplass Erklæringen kan ikke avlyses uten forutgående godkjennelse fra gnr. 52 bnr. 1152

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

16.SEP.85 056276

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 52	Bnr. 377	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Berit Bjørnstad			Fødselsdato (dag, mnd., år) 09 10 16 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	2/3	21		
2	B	1/3	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		3/3	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 10/9-85 OSLO

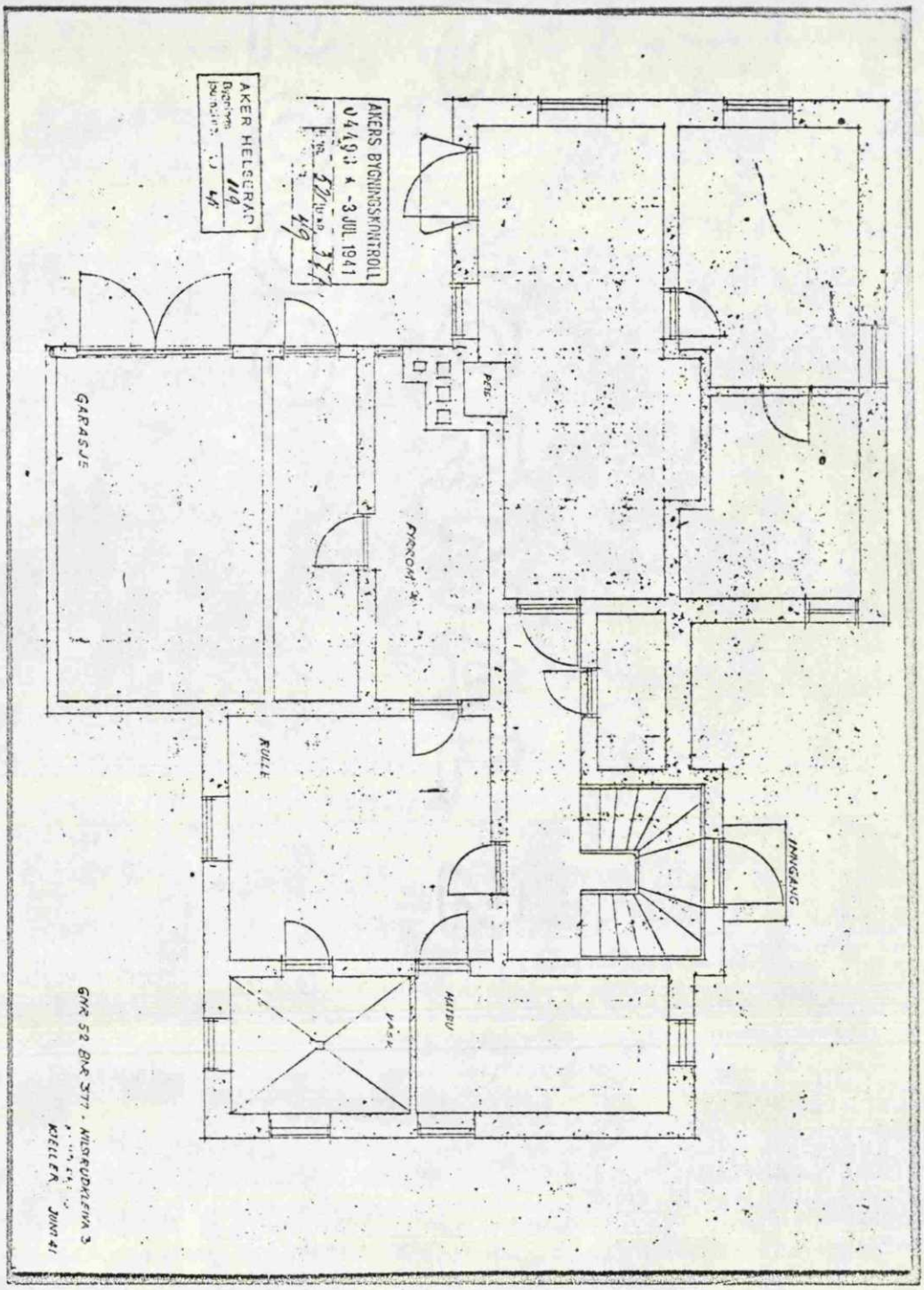
Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift:
Berit Bjørnstad
Knut Bjørnstad (Ektefelle)

Riktig kopi bekreftes
Advokat

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Chr. Jenssens Eiendomsavdeling A/S Stortingsgt. 12, Oslo 1		426840



Riktig kopi bekreftes

Advokat

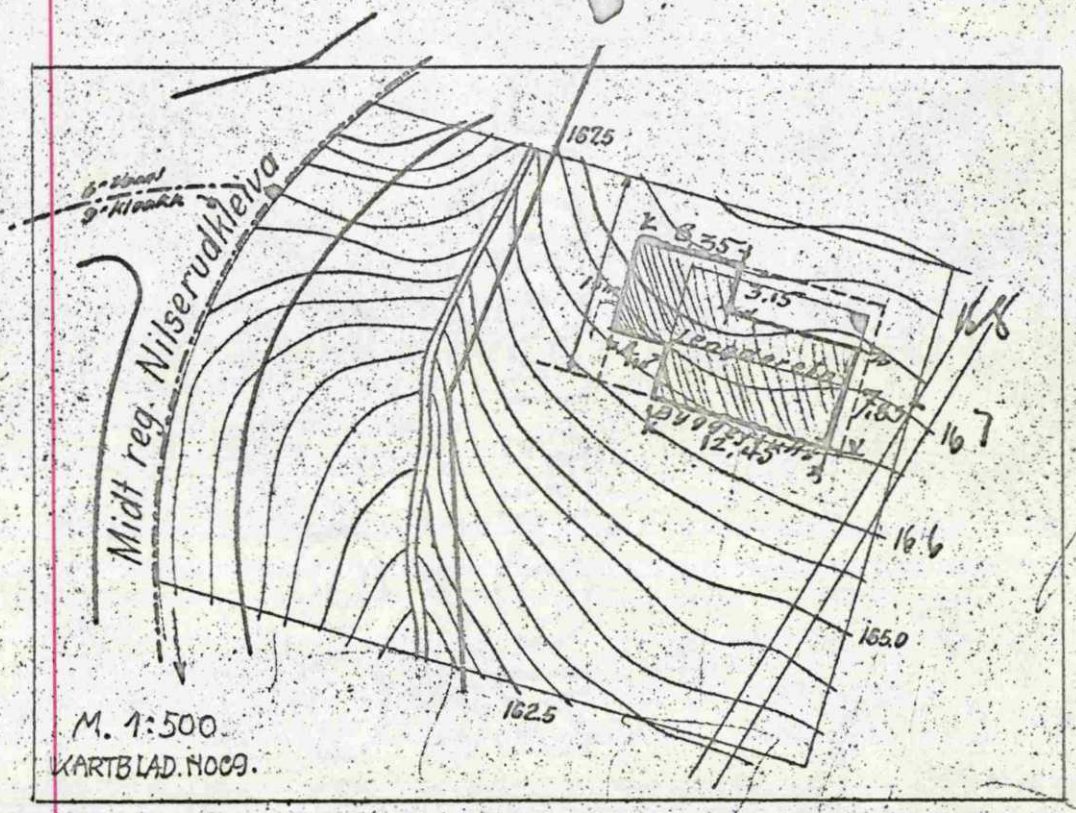
Side 1

Over

Gnr. 52, parsell 75 v/Nilserudkleiva av bnr.11.
areal 1818,7 m2.
Nordberg.

Vestre Åker distrikt.

Der foreligger vedtatt bebyggelsesplan.



M.1:500
(kartblad N.O.C.9)

Våningshus med utbygg samt uthus og om nødvendig terrassering av tomten må inntegnes av anmelderen og husenes utvendige mål påskrives.

Kotehöide for overkant sokkel er ..x)..meter (utfylles av anmelderen).

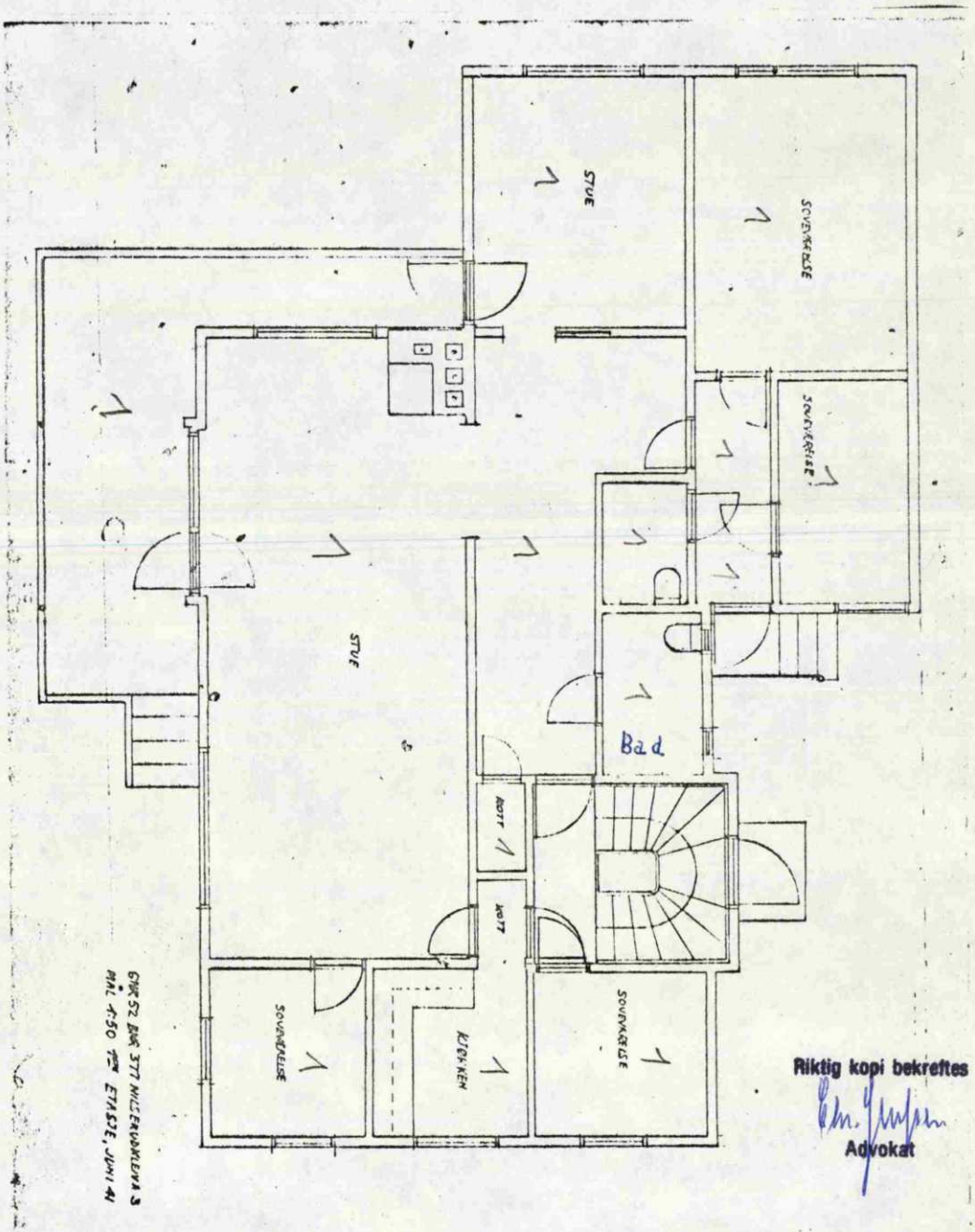
På grunn av bygningens höide og/eller veggkonstruksjon er minsteavstand til nabogrense ...M.A...meter (Utfylles av bygningsvesenet.

Av kartets kostende er betalt kr. 10.- ved kartets revkvisisjon. Resten av gebyret blir å betale samtidig med bygningsgebyrene.

x) 165.70 godkj Nyn
1/9.39.

Riktig kopi bekreftes
Advokat

Side 2

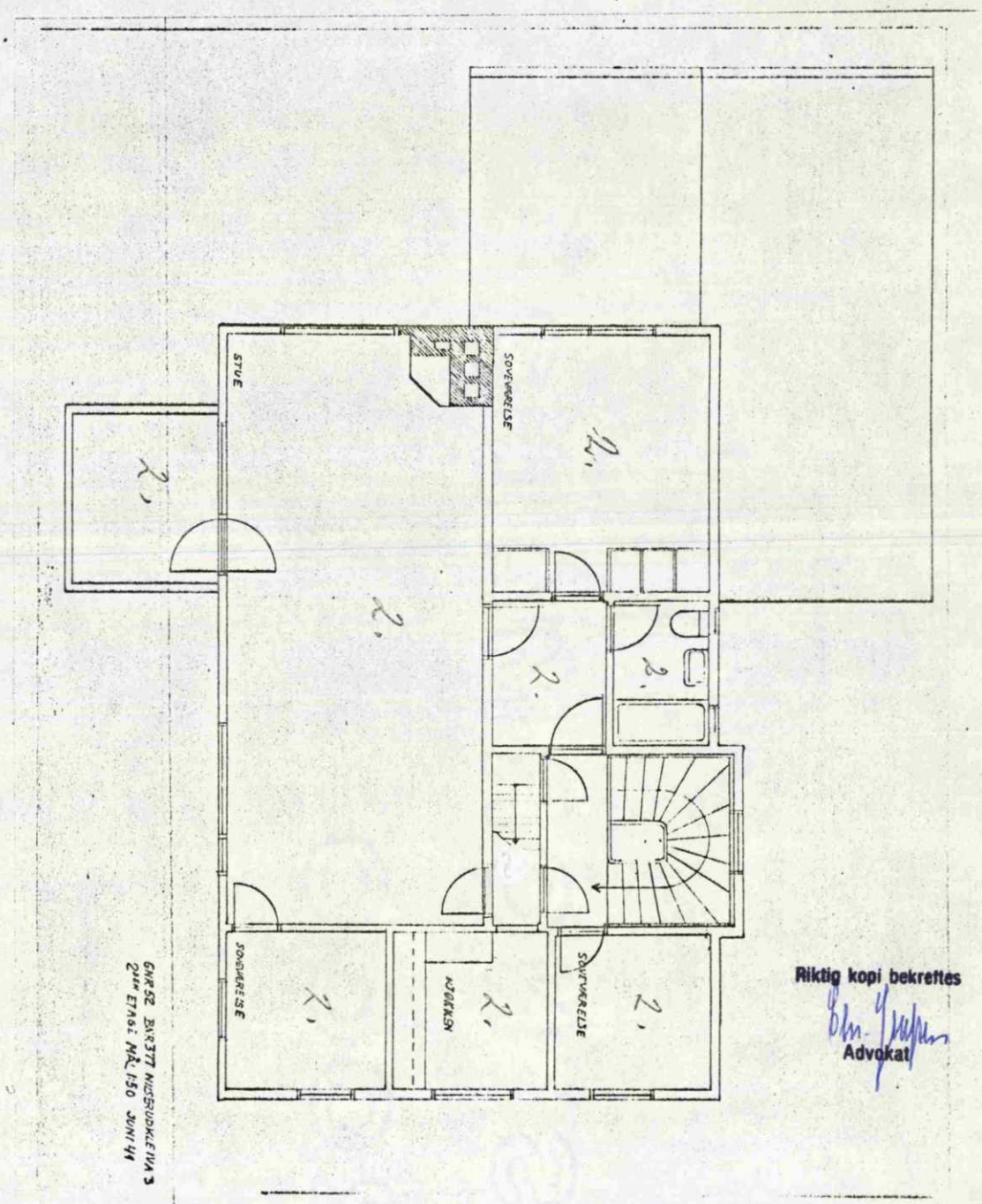


GNR 52 BNR 377 NILSERUDVEIEN 3
MÅL 1:50 1EN ETASJE, JUNI 84

Riktig kopi bekreftes
Advokat

Side 2.

Side 3



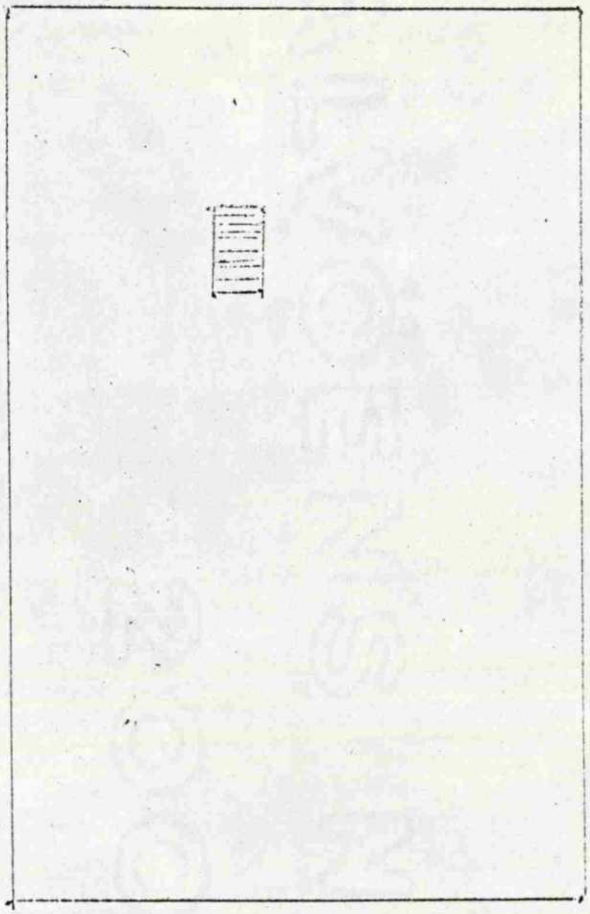
GNR 62 BNR 377 NISSUDKLEIVA 3
2 ETG. MÅL 1:50 JUNI 44

Riktig kopi bekreftes
Advokat

SIDE 3.

Side 4

52/377 Windmühlein 3
Lageplan



Riktig kopi bekreftes
Advokat

ui.page_selector

av disse å foreta sådanne endringer i servitutene som måtte ansees påkrevet i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i regulerings- og bebyggelsesplaner.

10. Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i godkjent garasje.

11. Planen for våningshusets 2nen etasje må ikke overstige 100 m². tilknyttes
12. Vann- og kloakkledning/i vei 1182 eller 1183 som privat ledning.
13. Tomtens foran angitte areal inkluderer ca. 700 m², som er utlagt til veigrunn og grøntbelte og ikke kan disponeres av kjøperen.

Aker den 12. september 19 39.

A/S Akersbanerne.

H.Munthe-Kaas. O.Juelsrud.

Vi/jeg bekrefter herved at d'herrer H.Munthe-Kaas og O.Juelsrud har underskrevet skjøtet i vårt/mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

H.Munthe-Kaas.

Kjøpekontrakt av 11/9 19 39 stemplet for kr. 110 — forevist.
Merkene kassert 12/9 19 39 av A/S Akersbanerne
Akers herredsskriverkontor den 12/9 19 39
for herredsskriveren
E. Frode Dahl

ui.page_selector

667

Dagbokf. den
12. SEP. 1939

DAGB. NR. 12075/19 39
AVSKRIFT. AKER

162

SKJØTE

A/s Akersbanerne skjøter og overdrar herved til

Hr. Tollkontrollør Chr. Fr. Berg født 27/1-1904
(datum og årstall)

tomt nr. 75 til gnr. 1182 g.nr. 52, b.nr. 377

av Nordberg i Aker.

Parsellen inneholder ifølge opmålingsforretning av 17. oktober 19 36

1.818.7 m.² netto og har fått en skyld av 5 øre.

Kjøpesummen kr. 10.488.- 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 veihøide og i veilovmessig avstand fra 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, telefonledninger 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

{}

ui.page_selector

Dagbokf. den
13. OCT. 1939

DAGB. NR. 4940 /19 39
AVSKRIFT. AKER

01
6 6

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 52 bnr. 377 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — til teknisk bruk.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm. (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Bekkeveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 125 mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Bekkeveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 19

Chr. K. Berg
Skjøteinnehaverens underskrift

Chr. K. Berg
Eiendoms underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 2000 - 7. 38.

{}

ui.page_selector

Dagbokf. den
19. OKT. 1939

DAGB. NR. 14775/19 39
AVSKRIFT, AKER

96

ERKLÆRING Stempelmrk. Kr. 0,50
Tinglest den 19/10 39 av Herredsskr.

Undertegnede som eier av gnr. 52 bnr. 294 Nordberg, Sogn haveby, og undertegnede som eier av gnr. 52, bnr. 377, Nordberg, Sogn haveby, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som vedkommende begge eiendommer og som ikke kan avleses uten Aker vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 52 bnr., 294 Nordberg, Sogn haveby, gir herved eieren av gnr. 52, bnr. 377, Nordberg, Sogn haveby, rett til å före kloakkledningen fra og vannledningen til sin eiendom over gnr. 52 bnr. 294's grunn. Eieren av gnr. 52, bnr. 377, gir jeg også tillatelse til å foreta all nödvendig reparasjon og eftersyn av ledningene på min eiendom, når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulemper i den anledning kan kreves erstatning.

Aker, den 18. oktober 1939.

Som eier av gnr. 52 bnr. 294 Nordberg, Sogn haveby,
Chr. Fr. Berg, Østhornv. 7, Sogn Haveby.

Som eier av gnr. 52, bnr. 377, Nordberg, Sogn Haveby.
Chr. Fr. Berg, Østhornv. 7, Sogn Haveby.

Verdi Kr. 50,00
Oslo 19/10. 1939.
Chr. Knudsen

{}

DAGBOKFØRT

Avskriftens riktighet bekreftes

21.AUG.89 055433

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.52 bnr.377 Nilserudkleiva 3.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1989.08.10 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Nilserudkleiva godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

_____, den _____ 19____

_____

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

_____, den _____ 19____

Berit Bjørnstad Hanne Bjørnstad

Hanne og Berit Bjørnstad Nilserudkleiva 3 0874 OSLO 8

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 52 BNR. 377 OG BNR. 1151

ATKOMSTVEI

Gnr. 52 bnr. 377
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Nilserudkleiva
over gnr. 52 bnr. 1151
langs denne eiendoms nordre grense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 52 bnr. 377 og bnr. 1151 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 52 bnr. 377 og bnr. 1151 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 52 bnr. 377
og bnr.1151

Hjemmelsinnehaver
Berit Bjørnstad
Hanne Bjørnstad

Berit Bjørnstad
Hanne Bjørnstad

DAGBOKFØRT

25.SEP.89 064776

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes


Nilserud
Nypeveien
(2511)
Midl. reg best
S-2864 14585
Grønt
BEKK LEGGES I KULVERT
4m
10m
52/242
52/220
52/215
345/37
52/413
52/313
52/287
52/294
52/258
52/335
52/262
M.dl. reg. best
S-2864 14586
P3128
P3130
2579
2535
2764

Ivar Andreas Høivik org.nr. 983 034 322

Doknr: 1020991 Tinglyst: 25.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TILLATELSE TIL SNUPLASS

Undertegnede eiere av eiendom gnr 52 bnr 377, Nilserudkleiva 3 B i Oslo kommune

Seksjon 1. Kristian Berg og Marianne Vallestrand

Seksjon 2. Stine Pfister

tillater at eiere av eiendommen og etterfølgende eiere av gnr 52 , bnr 1151, Nilserudkleiva 3A, i Oslo kommune, får bruksrett til å svinge inn på Nilserudkleiva 3B i forbindelse med inn- og utkjøring til Nilserudkleiva.

Erklæringen kan ikke avlyses uten forutgående godkjennelse fra gnr 52, bnr 377.

Oslo den 11/11 -13

Seksjon 1:

Kristian Berg
Eier av gnr. 52, bnr, 377 , seksjon 1, i Oslo kommune
Fødselsnummer 060372 [redacted]

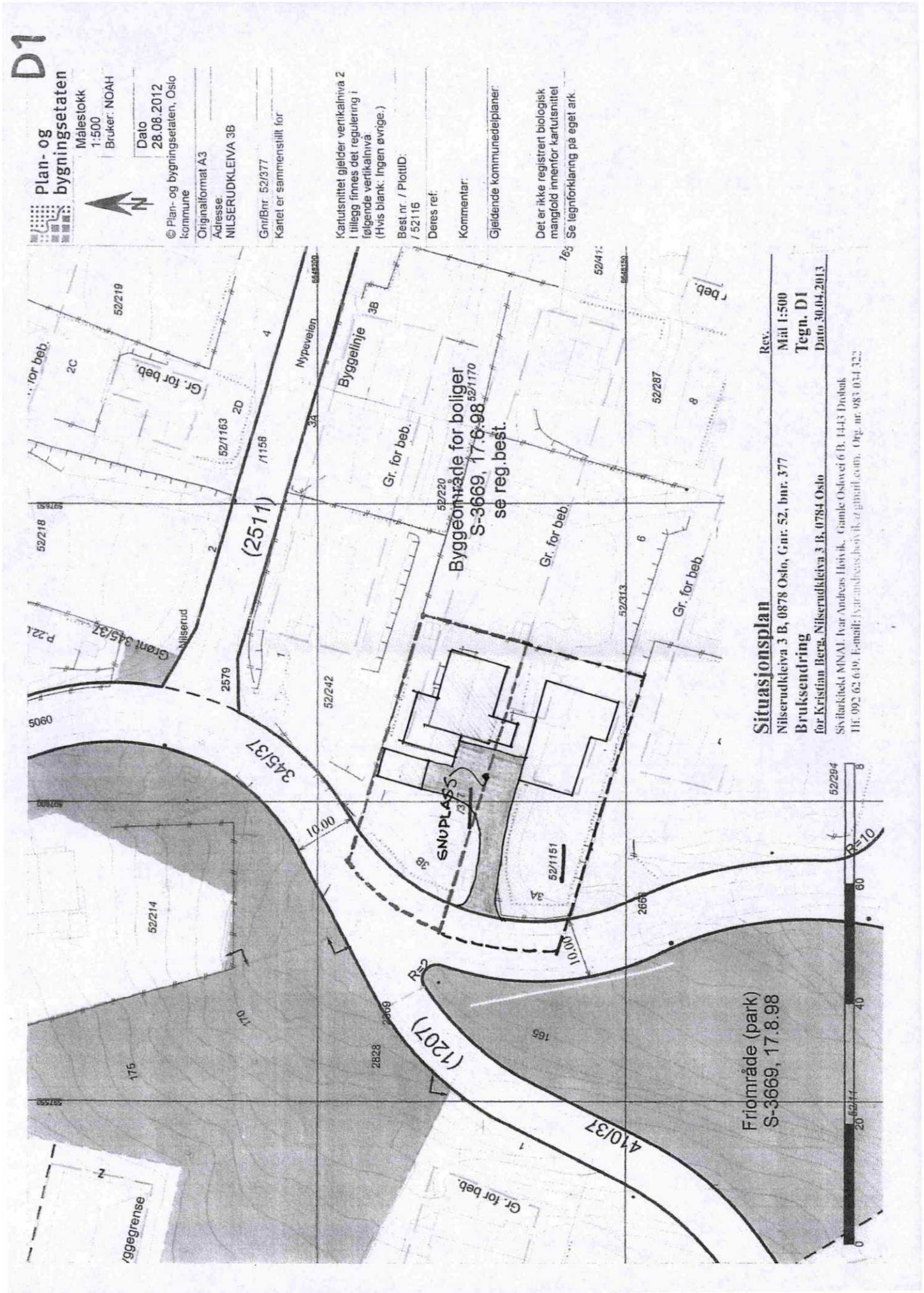
Marianne Vallestrand

Marianne Vallestrand
Eier av gnr. 52, bnr, 377 seksjon 1, i Oslo kommune
Fødselsnummer 271277 [redacted]

Seksjon 2

Stine Pfister

Stine PfisterEier av gnr. 52, bnr, 377, seksjon 2, i Oslo kommune
Fødselsnummer 170958 [redacted]


D1
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500
Bruker: NOAH
Dato 28.08.2012
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3
Adresse: NILSERUDKLEIVA 3B
Gnr/Bnr: 52/377
Kartet er sammenstilt for
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå
(Hvis blank: Ingen øvrige:)
Best nr / PlottID: / 52116
Deres ref:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark.
Byggeområde for boliger
S-3669, 17.6.98
se reg.best.
Friområde (park)
S-3669, 17.8.98
Byggelinje
Nypeveien
Nilserud
Grønt 345/37
345/37
410/37
(2511)
(120?)
SNUPLASS
Gr. for beb.
Situasjonsplan
Nilserudkleiva 3 B, 0878 Oslo, Gnr. 52, bnr. 377
Bruksendring
for Kristian Berg, Nilserudkleiva 3 B, 0784 Oslo
Rev.
Mål 1:500
Tegn. DI
Dato 30.04.2013
Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Hoivik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drøbak
Tlf. 992 62 649, E-mail: ivarandreashoivik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322

E R K L Æ R I N G

vedrørende

GNR. 52 BNR. 294

Undertegnede eier samtykker herved i at min naboeiendom

GNR. 52 BNR. 377 NILSERUDKLEIVA 3

bebygges inntil 3.35 meter fra min grense som byggemelding jnr. 89/1385 viser, idet jeg forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. plan- og bygningsloven av 1985 § 70 nr. 2 og bygge-forskrift 1987 kap. 30:32.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 13/11 - 1989

.....

Eier/festers underskrift

ARNE HENRIKSEN

ØSTHORNVEIEN 2

Adresse

DAGBOKFØRT

14.NOV.89 079035

FOGDESKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

AN

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 52, bnr. 1151
i Oslo

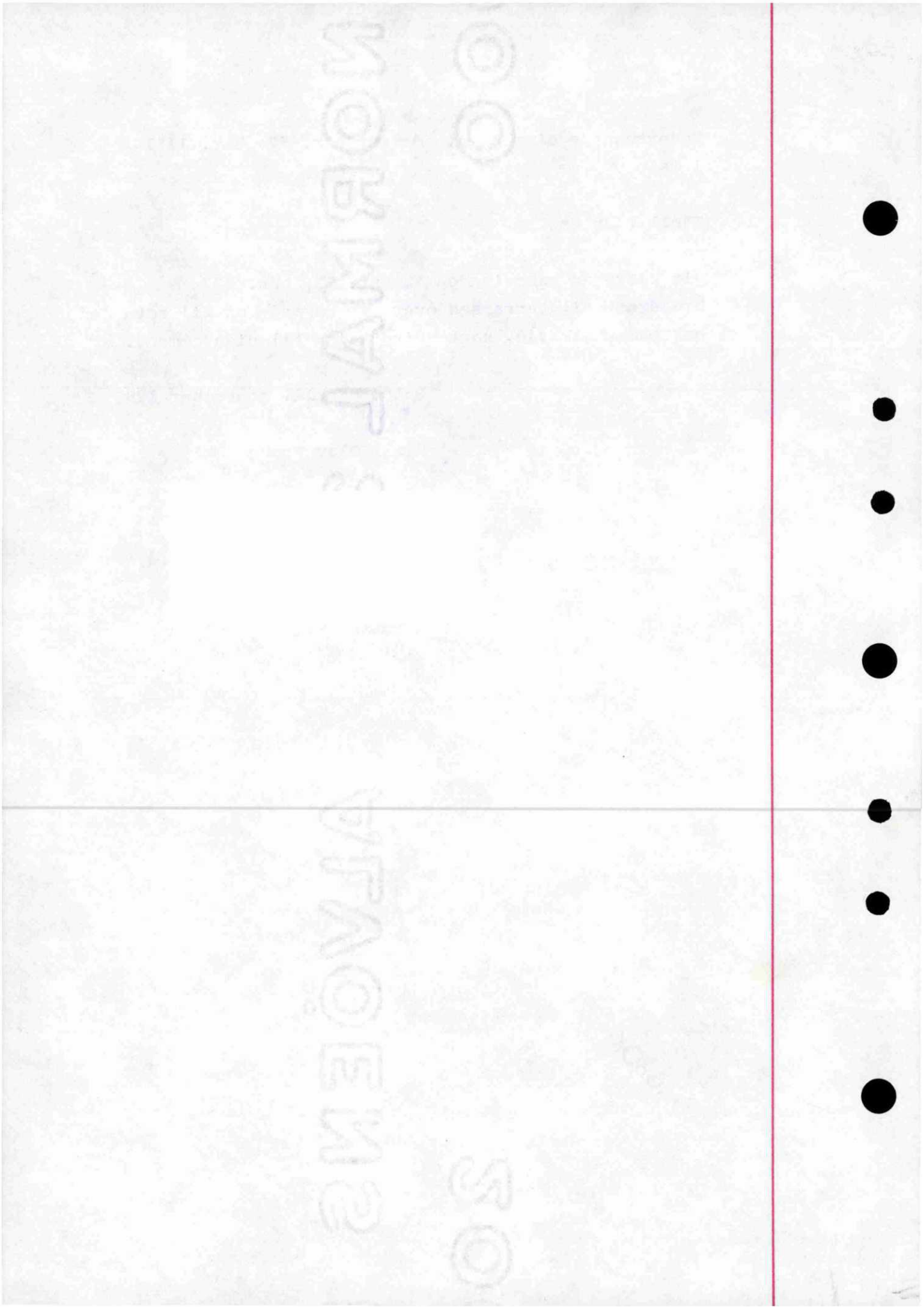
Kjell Olav Trobe

gir eiere av naboeiendommen gnr. 52, bnr. 377
bruksrett til terrassen over min garasje og til rotunden
bak samme garasje, samt veirett inn til eiendommene.

Oslo, den 11. september 1991
Kjell Olav Trobe
Kjell Olav Trobe

Doknr: 47285 Tinglyst: 12.09.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
12.SEP.91 047285
BYSKRIVEREN I OSLO



Ivar Andreas Høivik. Org.nr. 983 034 322

Doknr: 1020441 Tinglyst: 25.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

TILLATELSE TIL SNUPLASS

Undertegnede eiere av eiendom gnr 52 bnr 1151, Nilserudkleiva 3 A i Oslo kommune , Hege Gudrun Eliassen og Snorra Kverndokk, tillater at eiere av Nilserudkleiva 3 B, gnr. 52, bnr. 377, Kristian Berg/Marianne Vallestrand (Seksjon 1) og Stine Pfister (Seksjon 2) og etterfølgende eiere får bruksrett til å svinge inn på Nilserudkleiva 3 A forbindelse med inn- og utkjøring til Nilserudkleiva.

Erklæringen kan ikke avlyses uten forutgående godkjennelse fra gnr 52, bnr 1152 .

Oslo den

Hege Eliassen

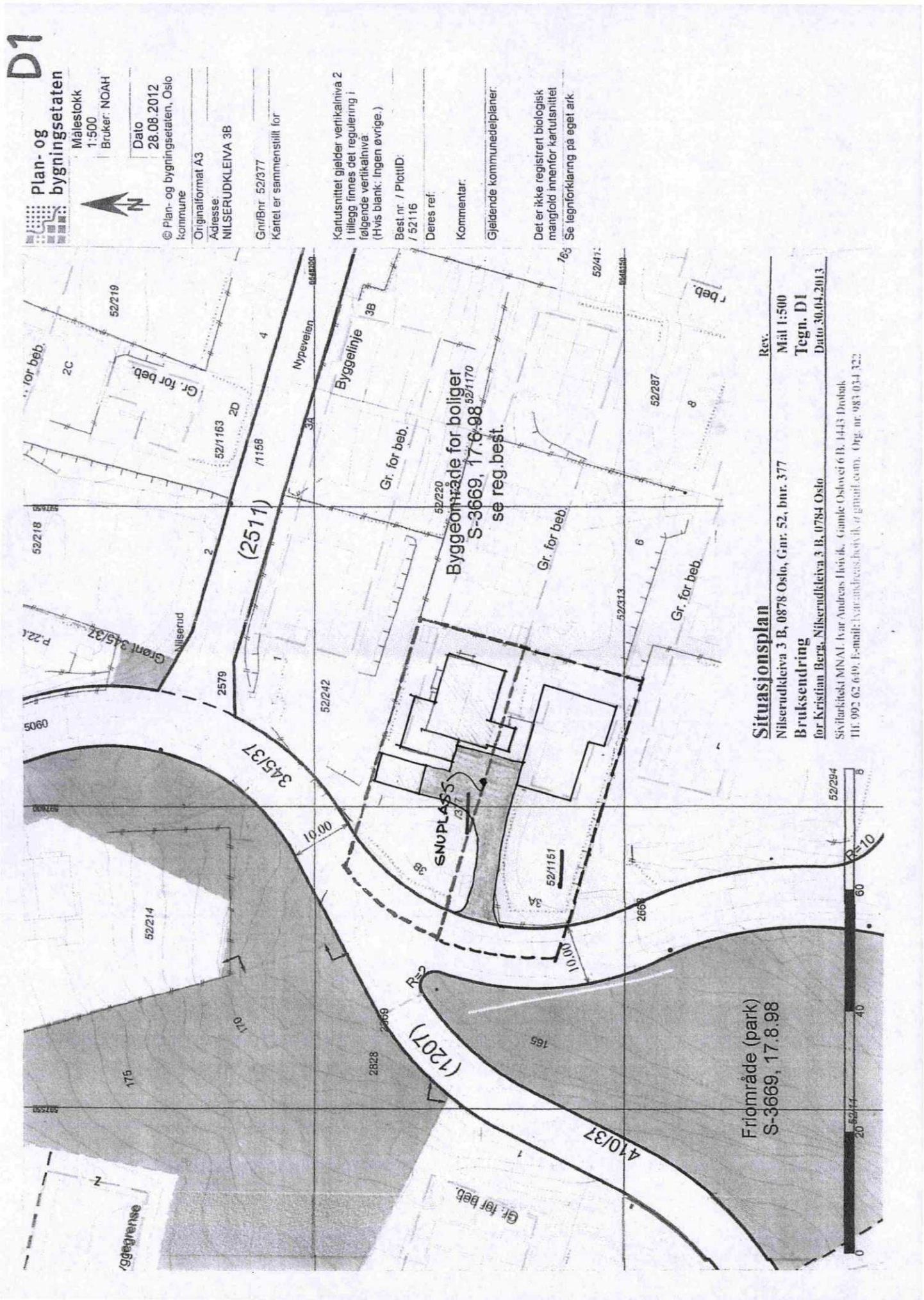
Hege Gudrun Eliassen
Eier av Gnr 52, bnr.1151 i Oslo kommune

Fødselsnummer: 060667 [redacted]

Snorre Kverndokk

Snorre Kverndokk Eier av gnr. 52 bnr. 1151 I Oslo kommune

Fødselsnummer 241262 [redacted]


D1
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500
Bruker: NOAH
Dato 28.08.2012
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3
Adresse: NILSERUDKLEIVA 3B
Gnr/Bnr 52/377
Kartet er sammenstilt for
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå
(Hvis blank: Ingen øvrige.)
Best.nr. / PlottID: / 52116
Deres ref:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner:
Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark
Byggeområde for boliger
S-3669, 17.6.98
se reg.best.
Friområde (park)
S-3669, 17.8.98
SNUPLASS
Byggelinje
Gr. for beb.
Nilserud
Nyveien
(2511)
(1207)
345/37
410/37
Situasjonsplan
Nilserudkleiva 3 B, 0878 Oslo, Gnr. 52, bnr. 377
Bruksendring
for Kristian Berg, Nilserudkleiva 3 B, 0784 Oslo
Rev.
Mål 1:500
Tegn. D1
Dato 30.04.2013
Sivilarkitekt MNAL Ivar Andreas Hovik, Gamle Oslovei 6 B, 1443 Drøbak
Tlf. 992 62 649, E-mail: ivarandreas.hovik@gmail.com, Org. nr. 983 034 322

Oslo

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/377 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nilserudkleiva 3B 0874 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Pfister Stine Nilserudkleiva 3 B 0874 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Nilserudkleiva 3 B Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/377/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nilserudkleiva 3B 0874 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 14 526,08
Fakturamottaker:	Pfister Helene C Brannvaktveien 25 0489 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 663,00
Eiernavn:	Pfister Stine	Totalt	NOK 18 189,08

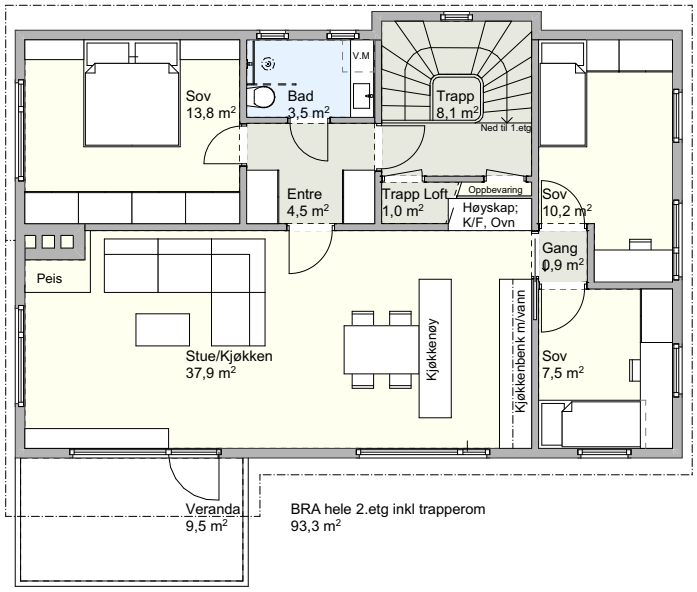
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**4 489,90**	**0,00**	26060000233214016	12156250	25.06.2026	25.08.2026
2026	2026	4	**4 750,75**	**0,00**	26090000233214044	12273271	17.09.2026	26.10.2026
Totalt å betale			**9 240,65**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	3 663,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	3 815,27
Vann- og avløpsgebyr	10 440,81
Renter	33,00
Totale avgifter	**18 189,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Tegningene er utarbeidet med mål fra tidligere byggesakstegninger.
Avvik i forhold til faktisk situasjon vil forekomme.

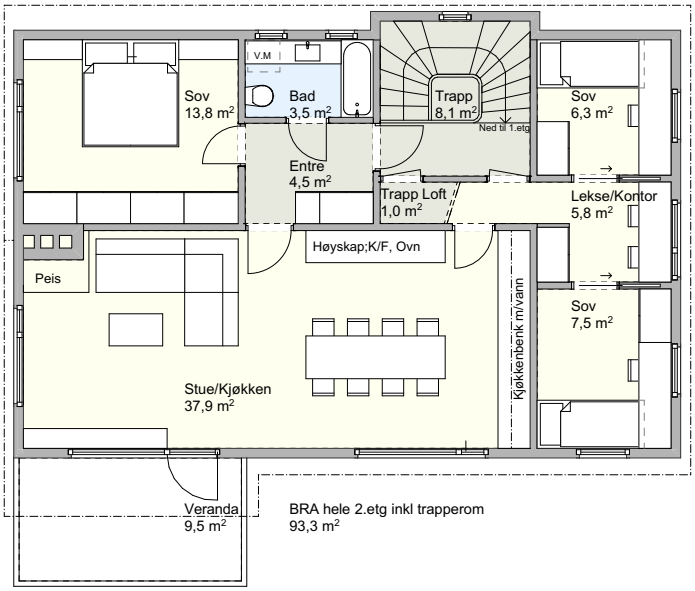
Ingen fasade- eller konstruksjonsendring. Tiltaket er normalt ikke søknadspliktig.
Dersom brannskillet mellom boenhetene brytes blir tiltaket likevel søknadspliktig,
men byggesøknaden vil være enkel og det er sannsynelig at saken får godkjenning.

TILTAKSHAVER		PROSJEKT	
Helene Chr. Pfister		**Nilserudkleiva 3b, 2.etg**	
MÅL 1:100	SIGN. SH		
DATO 08.09.2026	TEGN.NR. **A20-2**	TEGNING **Plan 2. Etasje; Tilbygg Alt.A**	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

m3 arkitekter as, Vækerøveien 124C, tel:92204741, mail:stella@m3arkitekter.no

ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\stell\M3 Arkitekter AS\Fellesområde - Dokumenter\2610 Nilserudkleiva 3b\Tegninger\Nilserudkleiva3b AC22.pln



Tegningene er utarbeidet med mål fra tidligere byggesakstegninger.
Avvik i forhold til faktisk situasjon vil forekomme.

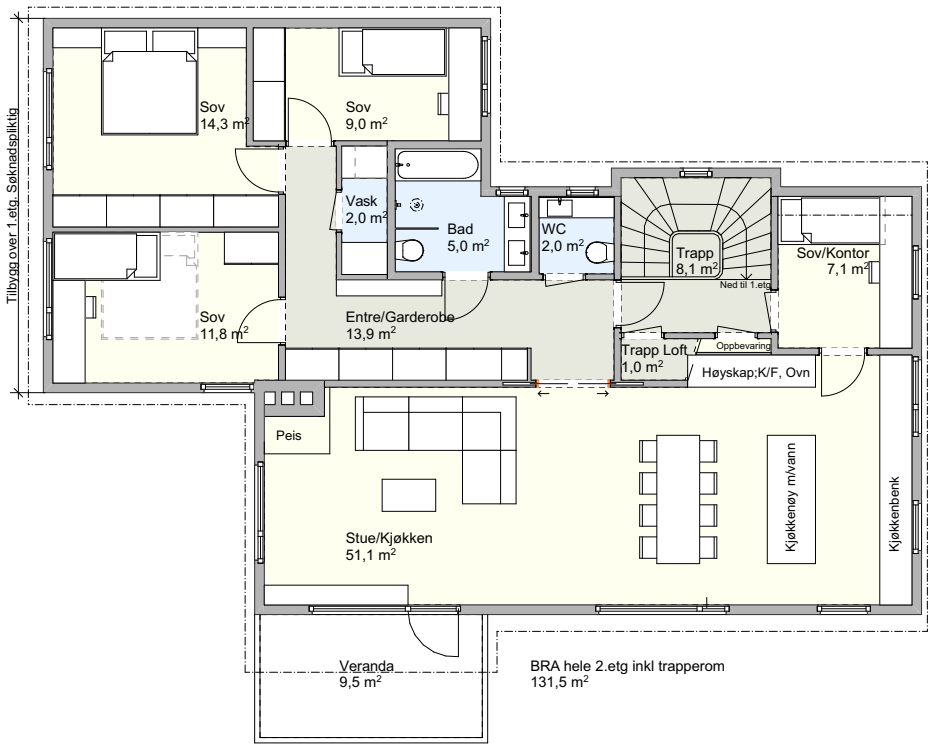
Ingen fasade- eller konstruksjonsendring. Tiltaket er normalt ikke søknadspliktig.
Dersom brannskillet mellom boenhetene brytes blir tiltaket likevel søknadspliktig,
men byggesøknaden vil være enkel og det er sannsynelig at saken får godkjenning

TILTAKSHAVER		PROSJEKT	
Helene Chr. Pfister		**Nilserudkleiva 3b, 2.etg**	
MÅL 1:100	SIGN. SH	TEGNING	
DATO 08.09.2026	TEGN.NR. **A20-3**	**Plan 2. Etasje; Tilbygg Alt.B**	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

m3 arkitekter as, Vækerøveien 124C, tel:92204741, mail:stella@m3arkitekter.no

ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\stell\M3 Arkitekter AS\Fellesområde - Dokumenter\2610 Nilserudkleiva 3b\Tegninger\Nilserudkleiva3b AC22.pln



Tegningene er utarbeidet med mål fra tidligere byggesakstegninger.
Avvik i forhold til faktisk situasjon vil forekomme.

Søknadspliktig endring	TILTAKSHAVER **Helene Chr. Pfister**	MÅL 1:100 / SIGN. SH / PROSJEKT **Nilserudkleiva 3b, 2.etg**	
		DATO 08.09.2026 / TEGN.NR. **A20-4** / TEGNING **Plan 2. Etasje; Tilbygg Alt.C**	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

m3 arkitekter as, Vækerøveien 124C, tel:92204741, mail:stella@m3arkitekter.no

ArchiCAD 19 NOR Filplassering: C:\Users\stell\M3 Arkitekter AS\Fellesområde - Dokumenter\2610 Nilserudkleiva 3b\Tegninger\Nilserudkleiva3b AC22.pln

Nilserudkleiva 3B

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	5 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordberghjemmet Linje 25	5 min 0.4 km
Østhorn Linje 5	8 min 0.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	23 min 2 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 5.9 km

BARNEHAGER

Nordberg barnehage (1-5 år) 120 barn	5 min 0.4 km
Hamborgplassen barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 0.5 km
Langmyrgrenda barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Nordberg	5 min
Meny Kringsjå	12 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	11 min
Apotek 1 Tåsen Senter	11 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	21 min

SPORT

Månejordet balløkke	9 min
Korsvoll kunstgressbane	10 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	11 min
SATS Ullevaal Stadion	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nilserudkleiva 3 B, 0874 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 377, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260214

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
