PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

GAMLE KJELSÅSVEI 3

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattester

Panteattest og servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Gamle kjelsåsvei 3, 0489 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 5. november 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 12. november 2026
Referanse:	14586

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

Magnus Kaurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Fundamenter - garasje	På garasjens hjørne er det synlig armering, samt omfattende riss og avskalling i pusslaget. Forholdene kan tyde på fuktpåvirkning og/eller høyt trykk mot konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeårsak og behov for utbedr...	FRA TIL	kr. 30 000,- kr. 60 000,-	Side 13
Drenering	Alderen på dreneringen er ukjent, men fremstår eldre. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Fuktindikator...	FRA TIL	kr. 50 000,- kr. 100 000,-	Side 14
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduent i trapperommet i kjelleren er sterkt preget av fuktpåkjenning. Vinduet har også ett sprukket glass. Det er registrert råte i de utvendige listene rundt enkelte vinduer i 1.etasje. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.	FRA TIL	kr. 30 000,- kr. 50 000,-	Side 22
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Det er registrert råte i dørene. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 20 000,-	Side 23
Etasjeskiller	Det er registrert høydeforskjeller opptil 70 mm i etasjen, det er en oppbøyning ved pipeløpet. For øvrig er det stedvis merkbare skjevheter i etasjen, og høydeforskjeller i øvrige oppmålte rom på opptil 30 mm. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold...	FRA TIL	kr. 20 000,- kr. 40 000,-	Side 27
Varmtvannsbereder i Kjeller Tekniske anlegg	Det er registrert korrosjon og rustdannelser på berederen. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 25 000,-	Side 33
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er begrenset fall på gulvkonstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 36
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er misfarging i fuger. Det er registrert riss og krakkelering i enkelte fliser. Fallforhold i dusjsonen er tilfredstillende,...	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 37

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet fremstår uferdig, og det må påregnes ytterligere kostnader for å ferdigstille våtrommet. Ufullstendige arbeider: - Membran ikke klemt ved dørterskel, risiko for vanninntregning. - Mangler listverk og utforing til døren. - Mangler stedvis fu...	FRA kr. 25 000,- TIL kr. 50 000,-	Side 39
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til vanntett sjikt, samt at det er registrert større områder med saltutslag i rommet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.	FRA kr. 200 000,- TIL kr. 350 000,-	Side 40
Overflater - Gulv - Gang i Kjeller	Belegget er sterkt preget av fukt. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.	FRA kr. 15 000,- TIL kr. 30 000,-	Side 40

Totalt kostnadsestimat: 990 000kr - 1 525 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	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. Terrenget har ikke tilstrekkelig f...	Side 15
Yttervegger	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene. Det er registrert saltutslag i deler av kjelleren. TG 2 er gitt på grunn av nevnt...	Side 16
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Trepanel med kontinuerlig horisont...	Side 17
Takkonstruksjon	Ved innredning av loftet med skrå himlinger skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mul...	Side 18
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Taktekkingen er fra 80-90 tallet ifølge eier. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 18
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Takrenner og nedløpsrør er av eldre dato og harslitasje. Ett eller flere nedløpsrør er avsluttet uten utkast eller tilkobling til drensrør, slik at vannet ikke ledes bort fra grunnmuren. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 19

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Det er registrert svartsopp i ett vindu i soverom i kjeller. Vinduet i soverommet i 1. etasje er preget av fuktpåkjenning. Vinduene i bad og soverom i 2. etasje mangler listverk. Vinduet i soverommet i 2. etasje lar seg ikke åpne, og vinduet på ba...	Side 21
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på gurnn av nevnt forhold.	Side 22
Terrasser/balkonger	Terrasse: Det er registrert spiker som er slått for langt inn, grønske, noe stedvis lokale råteskader og slitasje. Veranda: Tettesjiktet er av eldre dato og har overgått forventet levetid. Det må påregnes utbedring. Det er mose på verandaen. TG 2...	Side 23
Gulv på grunn	Hybel: Det er målt 25 mm høydeforskjell i gulvet. Grovkjeller: Betonggulvet har ujevnheter, og det er påvist mye fukt i gulvet. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor p...	Side 24
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren, samt at det er registrert fukt i vegg og gulver i kjeller. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng. TG 2 er gitt på grunn av nevn...	Side 25
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i 1.etasje og 35 mm i 2.etasje, samt at det er registrert lokale skjevheter stedvis i etasjene. Det er registrert et "søkk" ved kjøkkenøyen i 2.etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekra...	Side 26
Piper	Sotluken er full av sot og rusk. Det er registrert noe sprekkdannelser i pussen til pipen. Det er merker etter "renning" under feieluke. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det...	Side 28
Ildsteder	Elementpeisen i 1. etasje er av eldre dato og pærer preg av alder slitasje. Tetningslisten er i oppløsning, og det er sprekker i platene i ildstedet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 28
Innvendige trapper	Trappene bærer preg av alder og slitasje, og det er knirk i trinnene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 29
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Deler av røropplegget er av eldre dato, og det er registrert korrosjon på rørene. Fordelerstokken i boden i kjelleren har ikke overløp til rom med sluk. Rør-i-rør-anlegget fremstår i orden, men utførelsen er ikke dokumentert av rørlegger. TG 2 er g...	Side 31
Ventilasjon Tekniske anlegg	Soverommet i hybelen og rommene i 2. etasje har ikke tilluft via ventiler. Muggen i vinduet i hybelen (se Vinduer) har sammenheng med dette. Kjøkkenene i hybelen og i 2. etasje har kullfilterventilator uten avtrekk ut. I bad i 1.etasjesamt vaskerom...	Side 32
Varmtvannsbereder i 2. etasje Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 34

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 34
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det var ikke mulig å måle fall i dusjsonen på grunn av plasseringen av kabinettet. For øvrig er gulvet tilnærmet flatt, med en liten opphøyning rundt dusjsonen. Det er ikke påvist bom. Det er ikke synlig membran i sluket. TG 2 er gitt på grunn av ne...	Side 35
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 36
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 36
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 37
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 38
Øvrige gulvoverflater	1. etasje: Overflater bærer preg av alder og slitasje. 2. etasje: Det mangler listverk og overgangslister. Det er stedvis glipe mellom bord og vegg, og noe ujevnheter. Gulvbordene i trapperommet har slitasje. Det er stedvis spenn i gulvet. Loft: De...	Side 41
Himlingsoverflater - grovkjeller	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 42
Kjøkkeninnredning i 1. etasje	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 43
Kjøkkeninnredning i 2. etasje	Benkeplaten er preget av slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 44
Innvendige dører - kjeller og 3.etasje/loft.	Det er registrert svellingsskader på dør til bad, øvrige dører er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 45
Skadedyr	TG 2 er gitt på grunn av forekomst av maur og insekter.	Side 45
Sanitærutstyr WC Andre rom	Det er registrert krakelering i klosettet. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. Det anbefales å montere automatisk vannstopper i rommet.	Side 46

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2015	Utskifting av deler av kledningen, særlig på fasaden mot sørvest
2015/2016	Oppussing av 2.etasje med oppgradering av elektrisk anlegg, nye vinduer, nye overflater og ny kjøkkeninnredning. Samt nye vinduer i 3.etasje/loftsetasjen.
2016/2017	Etablering av bad i 3.etasje/loft.
2022/2023	Bruksendring av kjeller og loftsetasje.
2024	Ny kjøkkeninnredning i kjeller (selve kjøkkeninnredningen er fra 2016)

Konklusjon

Tomannsbolig over fire etasjeplan, bestående av kjeller, 1. etasje, 2. etasje og 3. etasje/loft.
Garasje samt biloppstillingsplasser på utsiden av boligen.
Boligen er med varierende standard, og er oppusset i ulike tidsperioder. Bygningen ble ombygget i forbindelse med tilleggsarealer i kjeller og loft til hoveddel i 2022/2023, det ble også gjort større oppgraderinger i boligens 2.etasje i 2015.
Deler av boligen er preget av etterhengende vedlikehold og slitasje. Det må påregnes kostnader til utbedringer/vedlikehold.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1935. Bygningen ble tilbygget i 1983. Bygningen ble ombygget i forbindelse med tilleggsarealer i kjeller og loft til hoveddel i 2022/2023 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Elisabeth Jakobsen 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

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	99				
1. etasje	116	24		22	
2. etasje	100			11	
3.etasje/loft	43				
Sum	**358**	**24**	**0**	**33**	**0**
Sum BRA	**382**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, Soverom, Vaskekjeller, Entré/trapperom, Gang, Fire boder, Bad		
1. etasje	Entré/trapperom, To ganger, To soverom, To stuer, Bad, Wc-rom, Kjøkken	To eksterne ute-boder, Garasjerom	
2. etasje	Bad, Kjøkken/stue, Trapperom, To soverom, Gang		
3.etasje/loft	Bad, Gang/disponibelt rom, Innredet rom, Soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. 3.etasje/loft. Deler av 3.etasje/loftsetasjen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 93 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:	Elisabeth Jakobsen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Elisabeth Jakobsen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 73 Bnr: 312
Tomteareal:	845.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Helge Jørgensen og Elisabeth Jakobsen
Eierform:	Eiet

Utvendige bygningsdeler

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. Eventuelle svakheter i grunnforholdene, som kan gi setninger, kan være uoppdaget.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert. Skader eller svakheter i fundamentene kan være uoppdaget.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Fundamenter - garasje

TG 3

Beskrivelse:	Fundamenter i betong. Deler av fundamentene til garasjen er synlig.
Vurdering:	På garasjens hjørne er det synlig armering, samt omfattende riss og avskalling i pusslaget. Forholdene kan tyde på fuktpåvirkning og/eller høyt trykk mot konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare skadeårsak og behov for utbedring. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Forholdene kan skyldes fuktinntrengning og korrosjon i armeringen, eventuelt i kombinasjon med belastning. Skadene kan utvikle seg videre med økt avskalling, rustsprengning og svekkelse av konstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Det må graves opp rundt fundamentet og sikre fundamentet til grunnen, slik at avviket ikke utvikler seg videre. Deretter må skaden på fundamentet og grunnmuren repareres. Dersom skadene skyldes høyt jordtrykk eller behov for konstruktive tiltak, kan kostnadene bli vesentlig høyere.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 60 000,-

Drenering

TG 3

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:	Alder på drenering er ukjent. Det er stedvis observert grunnmursplast på grunnmuren,.
Vurdering:	Alderen på dreneringen er ukjent, men fremstår eldre. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen. I kjellerens ene hjørne er det registrert betydelige saltutslag på innvendig grunnmur, som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det er for øvrig ikke registrert tilsvarende omfattende fukttegn på de øvrige ytterveggene i kjelleren. Det er observert et taknedløp som er ført direkte ned langs utsiden av grunnmuren i det aktuelle hjørnet. Forholdet kan medføre økt vannbelastning mot grunnmuren lokalt. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Årsaken til fuktbelastningen vurderes å kunne ha sammenheng med utilstrekkelig eller svekket dreneringsfunksjon, eventuelt i kombinasjon med lokal vannbelastning fra taknedløpet. Takvann som ledes ned ved grunnmuren, kan føre til økt vannmetning i massene og redusert funksjon av dreneringen i det aktuelle området.

Konsekvens:	Forholdet kan medføre ytterligere fuktbelastning i grunnmur og kjellerkonstruksjon, med risiko for fuktrelaterte skader, saltutslag og nedbrytning av overflatebehandling og materialer. Dersom forholdet vedvarer, kan det også oppstå økt risiko for fuktskader og utvikling av muggvekst i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima. Det er påvist fukt i treverket i grovkjelleren (innervegger) , med målte verdier på 20–25 %. Skal kjelleren bygges om med organiske materialer, må det påregnes utskifting av treverket. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bygningens alder, kapillært fuktopptak fra grunnen og at treverk er montert direkte mot betong, uten tilstrekkelig fuktsperre eller kapillærbrytende sjikt. Forhøyet fuktinnhold i treverk gir økt risiko for mikrobiell vekst, mugg- og råteskader samt nedbrytning av organiske materialer. Dersom kjelleren skal bygges om eller innredes med organiske materialer, må det påregnes at eksisterende treverk må fjernes og erstattes. Eventuelle nye konstruksjoner må utføres med fuktsikre løsninger tilpasset kjellerens fuktforhold. Det anbefales å kartlegge og vurdere fuktforholdene nærmere før eventuell innredning.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales å utbedre taknedløpet slik at takvann ledes bort fra grunnmuren og videre til egnet overvannshåndtering. Det bør samtidig foretas nærmere undersøkelser av det aktuelle hjørnet, herunder kontroll av dreneringens funksjon og utvendig fuktbelastning. Kostnadsestimatet gjelder lokal utbedring ved det aktuelle hjørnet, inkludert nødvendige gravearbeider, kontroll og eventuell lokal forbedring av drenering samt omlegging av taknedløp. Kostnader ved eventuell full utskifting av drenering rundt boligen er ikke inkludert. På bakgrunn av ukjent alder og tilstand kan det være aktuelt å etablere ny drenering rundt hele boligen.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

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:	Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Vurdering:	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. Terrenget har ikke tilstrekkelig fall ut fra bygningen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Overvann kan bli stående eller renne mot grunnmuren, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng.

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. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene. Det er registrert saltutslag i deler av kjelleren. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Manglende vedlikehold medfører risiko for at murpuss løsner og faller av. Når pussen mangler, kan vann trenge direkte inn i muren og forårsake frostsprengning og sprekkdannelser i selve murkonstruksjonen. 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.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Vurdering:	Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre enn dette. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Kledningen på garasjen er sterkt preget av slitasje og bør vurderes utskiftes. Det er stedvis mindre lokale råteskader som i nedre del av enkelte bord i tilknytning til entrèn, hjørnekasset etc. Råte i utvendig listverk i tilknytning vinduer er vurdert i punkt "vinduer" Det er ikke lufting bak kledningen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes vedlikehold og lokale utbedringer.
Årsak:	Manglende lufting bak kledningen og for liten avstand mot vannbrett gir langvarig fuktbelastning på treverket. Årsaken til slitasje forholdet er delvis alder, men også manglende vedlikehold på deler av kledningen.
Konsekvens:	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 samt uvikler seg videre inn i veggkonstruksjonen. Råteskadet treverk må skiftes Manglende lufting kan medføre risiko for kondens og kan i medføre forkortet levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

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. Lufting i gesimser (synlig fra utsiden). Himlinger er kledd.
Vurdering:	Ved innredning av loftet med skrå himlinger skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Det er stedvis stukket med fuktmåler i himlingen, uten indikasjoner på fukt. 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. Det er registrert noe sprekkdannelser i himlingen i garasjen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket tilhørende garasjen er tettet med asfaltshingel.
Vurdering:	Taktekkingen er fra 80-90 tallet ifølge eier. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG IU

Beskrivelse:	Ikke mulig å kontrollere om det er takstige, grunnet plasseringen i terrenget.
Vurdering:	Taket var ikke synlig fra bakken der en eventuell takstige ville stått. Det er ikke kjent om det er sikker adkomst til pipen for feiing og inspeksjon.

Er det montert snøfangere på yttertaket?
Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall Nedløpsrør med utkast på tomten.
Vurdering:	Takrenner og nedløpsrør er av eldre dato og harslitasje. Ett eller flere nedløpsrør er avsluttet uten utkast eller tilkobling til drensrør, slik at vannet ikke ledes bort fra grunnmuren. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Takvann som renner ned ved grunnmuren gir økt fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. 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?
Nei, 1 eller flere er avsluttet uten utkast eller ledet til drensrør

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 1

Beskrivelse:

Kjeller.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

2. etasje:
- Vindu med tolags isolerglass i trapperom, produsert i 2022.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Loft: Takvinduer med trelags isolerglass uten synlig datomerking. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Innredet del av kjeller: - Vindu med trelags isolerglass i soverom, produsert i 2023. Kjeller for øvrig: - Vinduer i tre med glass, av eldre dato. 1. etasje: - Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1983. - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1997. - Vinduer med tolags isolerglass uten synlig datomerking, som fremstår eldre. 2. etasje: - Vindu med trelags isolerglass i ett soverom, produsert i 2015. - Vinduer i bad og soverom med trelags isolerglass, produsert i 1981. Loft: Takvinduer med trelags isolerglass uten synlig datomerking. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.
Vurdering:	Det er registrert svartsopp i ett vindu i soverom i kjeller. Vinduet i soverommet i 1. etasje er preget av fuktpåkjenning. Vinduene i bad og soverom i 2. etasje mangler listverk. Vinduet i soverommet i 2. etasje lar seg ikke åpne, og vinduet på badet i 2. etasje er preget av fukt. Ved takvinduene på loftet er en foring løs. Eier opplyser i egenerklæringen sin at det tidligere har vært fuktgjennomtrening ved store nedbørsmengder. Ifølge eier har det tidligere vært fukt i ett vindu i trappeløpet. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt med fuktindikator under befaringen. Det bør dog etableres ytterligere tetting rundt vinduet. Vinduene i grovkjelleren, 1.etasje og i bad og ett soverom i 2.etasje er av eldre dato, og har overgått forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Alder, slitasje og fuktpåkjenning. Muggen i hybelen har sammenheng med begrenset ventilasjon.
Konsekvens:	Vinduer med fuktpåkjenning og høy alder gir økt risiko for råte, trekk, varmetap og kondens.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 3

Beskrivelse:	Kjeller: - Vinduer i tre med glass i trapperommet. - 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass produsert i 1983, samt vinduer uten synlig datomerking som frmestår eldre.
Vurdering:	Vinduent i trapperommet i kjelleren er sterkt preget av fuktpåkjenning. Vinduet har også ett sprukket glass. Det er registrert råte i de utvendige listene rundt enkelte vinduer i 1.etasje. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Langvarig fuktbelastning, manglende lufting og alder.
Konsekvens:	Råte og fuktskader gir svekket funksjon og tetthet, og skadene kan utvikle seg videre inn i karm og veggkonstruksjon. Sprukket glass gir varmetap og fare for kuttskader. Kostnadsestimatet forutsetter begrensede råteskader og at det ikke avdekkes ytterligere skader i underliggende konstruksjoner.
Utbedring/Tiltak:	Vinduet i trapperommet i kjelleren og vinduet med sprukket glass skiftes. Råteskadde lister og listverk skiftes på øvrige vinduer. Det bør vurderes om vinduene bør byttes ut i sin helhet da de har overgått forventet levetid.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 50 000,-

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: - Entrédør til innredet del av kjeller. 2.etasje: - Verandadør med trelags isolerglass, produsert i 2015. .

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: - Terrassedør med tolags isolerglass. - Ytterdør med glassfelt. - Garasjeport.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på gurnn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 3

Beskrivelse:	To ytterdører i tre til utvendige boder.
Vurdering:	Det er registrert råte i dørene. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Langvarig fuktbelastning og alder.
Konsekvens:	Råteskadde dører mister funksjon og tetthet, og skaden kan spre seg til karm og vegg.
Utbedring/Tiltak:	Dørene skiftes.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 20 000,-

Terrasser/balkonger

TG 2

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:	1.etasje: - Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og hage, ca.21 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. 2.etasje: - Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca.11 m². over innredet boligrom (risikokonstruksjon) Tremmer i trevirke, underliggende tettesjikt av eldre dato. Verandaen ligger over innredet boligrom(risikokonstruksjon) Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Vurdering:	Terrasse: Det er registrert spiker som er slått for langt inn, grønske, noe stedvis lokale råteskader og slitasje. Veranda: Tettesjiktet er av eldre dato og har overgått forventet levetid. Det må påregnes utbedring. Det er mose på verandaen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Alder, slitasje og fuktbelastning på treverket. Tettesjiktet på verandaen har overgått forventet levetid.
Konsekvens:	Et eldre tettesjikt over innredet rom gir økt risiko for lekkasjer til rommet under. Alder, slitasje og fuktbelastning kan medføre redusert bestandighet i terrassebordene og rekkverk, med risiko for råte, sprekkdannelser og ytterligere nedbrytning av treverket.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunnen i kjelleren. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken.
Vurdering:	Hybel: Det er målt 25 mm høydeforskjell i gulvet. Grovkjeller: Betonggulvet har ujevnheter, og det er påvist mye fukt i gulvet. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er ikke foretatt målinger av horisontplan i grovkjelleren. Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet.
Årsak:	Fukt fra grunnen (kapillært oppsug), og ujevnheter fra støpingen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

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:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Deler av kjelleren ble innredet i 2021.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren, samt at det er registrert fukt i vegg og gulver i kjeller. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet må sees i sammenheng med punkt "drenring og gulv på grunn"
Utbedring/Tiltak:	Fuktskadet treverk i grovkjelleren fjernes og erstattes med fuktbestandige materialer. Utbedringen gjøres sammen med dreneringen.

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. 1.etasje: - Begge stuer, gang og ett soverom. 2.etasje: - Stue/kjøkken og ett soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i 1.etasje og 35 mm i 2.etasje, samt at det er registrert lokale skjevheter stedvis i etasjene. Det er registrert et "søkk" ved kjøkkenøyen i 2.etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600
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.
Utbedring/Tiltak:	

Etasjeskiller

TG 3

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. - Gang, innredet rom og soverom.
Vurdering:	Det er registrert høydeforskjeller opptil 70 mm i etasjen, det er en oppbøyning ved pipeløpet. For øvrig er det stedvis merkbare skjevheter i etasjen, og høydeforskjeller i øvrige oppmålte rom på opptil 30 mm. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
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. Skjeve gulv kan medføre praktiske utfordringer ved møblering og plassering av innredning. Dersom forholdet skyldes konstruktive svakheter, kan det medføre ytterligere deformasjoner og behov for konstruktive utbedringer.
Utbedring/Tiltak:	Fullstendig avretting av gulvet vurderes ikke nødvendigvis å være et kostnadseffektivt tiltak i en bolig av denne typen og alder. En slik utbedring kan være omfattende og teknisk krevende, særlig med tanke på eksisterende konstruksjoner, nivåforskjeller og tilpasninger mot tilstøtende rom. Det bør derfor vurderes om lokale utbedringer er mer hensiktsmessig fremfor en fullstendig oppretting av gulvet. Det er ikke foretatt vurdering av hvorvidt en eventuell gulvavretting vil påvirke måleverdig areal i etasjen. Dette må eventuelt vurderes nærmere dersom slike arbeider planlegges. Bjelkelaget ved pipen på loftet undersøkes nærmere av fagperson, og utbedres ved behov. Kostnadsestimatet forutsetter at det er tilstrekkelig med lokale utbedringstiltak i tilknytning til skjevheter i området rundt pipen. Dersom det avdekkes større konstruktive svakheter eller behov for mer omfattende arbeider, kan kostnadene bli høyere. Endelig kostnad må fastsettes etter nærmere undersøkelser av konstruksjonen
Kostnadsestimat:	kr. 20 000,- til kr. 40 000,-

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:	Sotluken er full av sot og rusk. Det er registrert noe sprekkdannelser i pussen til pipen. Det er merker etter "renning" under feieluke. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
Konsekvens:	Sprekker i pussen gir økt risiko for røykgasslekkasje og redusert brannsikkerhet. Fukt i pipeløpet kan gi videre skader på murverket.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører. Alder/slitasje, tettningslist i oppløsning, sprekker i plater i ildstedet. 2.etasje
Vurdering:	Elementpeisen i 1. etasje er av eldre dato og pærer preg av alder slitasje. Tetningslisten er i oppløsning, og det er sprekker i platene i ildstedet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Utette dører og sprekker i platene gir risiko for røyklekkasje og redusert brannsikkerhet.

Ildsteder i 2. etasje

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

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:	Trapper i trekonstruksjon.
Vurdering:	Trappene bærer preg av alder og slitasje, og det er knirk i trinnene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Slitte trinn og håndløper på bare én side gir økt risiko for fallulykker

Tekniske anlegg

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 er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
To sikringsskap. Ett i kjeller og ett i 1.etasje.
To sikringstavler med automatsikringer og jordfeilautomater.

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 1. etg stort sett 1998, 2. etg: alt er nyt i ca 2015/2016. Det samme gjelder i kjeller. Muligens et og annet legge som er eldre her
- Løses sikringene ofte ut? nei, det har ikke skjedd i vår bo-tid bortsett fra el-bil lader som slo ut hvis bilen tok imot 16 ampere. Når jeg justerte denne til 13 ampere løser den ikke ut.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei, men det er en liten «sviflekk» i taket i kjelleren ved en jord-ledning rett nedenfor trappen. «Alltid» vært der.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? ja, men bør skrives på nytt. Litt uleselig.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Gulvvarme: Kjeller 1983, 1.etg: bad, 2025. 2. etg: bad, 1998, loft: 2017 +/, effekt på varmekabler er ukjent og ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering:	Det er løse ledninger i hjørnet av hybelen og på badet i 1. etasje. Dekselet til varmtvannsberederen i 2. etasje er også løst. Det mangler komfyrvakt i 2. etasje. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det foreligger ingen dokumentasjon for oppgraderinger. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

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

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:	Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjelleren. Ledningsnett for vann i kobber. Fordelerstokk i kjeller. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Rør-i-rør-anlegg til badene i 2. etasje og på loftet. Fordelerskapet står på loftet, med dreneringsrør fra fordelerskapet til våtrom.
Vurdering:	Deler av røropplegget er av eldre dato, og det er registrert korrosjon på rørene. Fordelerstokken i boden i kjelleren har ikke overløp til rom med sluk. Rør-i-rør-anlegget fremstår i orden, men utførelsen er ikke dokumentert av rørlegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Alder og korrosjon på eldre rør, og manglende lekkasjesikring av fordelerstokken i kjelleren.
Konsekvens:	Eldre rør med korrosjon gir økt risiko for lekkasjer og rørbrudd. Lekkasje ved fordelerstokken kan gi vannskader i kjelleren før den oppdages.

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

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

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:	Kjeller: Innredet del av kjelleren - Kullfilterventilator i kjøkken. - Friskluft via spalteventiler i vinduer, unntatt i soverommet. - Friskluftsventil i trapperom. Øvrig del av kjelleren: - Friskluftsventil i vaskerommet. - For øvrig manuell åpning/lukking av vinduer. 1.etasje: - Ventilator på kjøkkenet, av eldre dato. - Spalteventiler i vinduer i stuene og i soverommet ved stuen. - Friskluftsventil i vegg ved badet. - Oppdriftsventilasjon i bad. - Luftespalte under dør. 2.etasje: - Kullfilterventilator i kjøkken. - Manuell åpning/lukking av vinduer. 3.etasje/loft. - Spalteventiler i vinduer
Vurdering:	Soverommet i hybelen og rommene i 2. etasje har ikke tilluft via ventiler. Muggen i vinduet i hybelen (se Vinduer) har sammenheng med dette. Kjøkkenene i hybelen og i 2. etasje har kullfilterventilator uten avtrekk ut. I bad i 1.etasjesamt vaskerom er det oppdriftsventilasjon, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

kjeller

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2023, montert i vaskerom.
Vurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Produksjonsår
2023

Hvor mange liter rommer berederen?
200

Har berederen fast strømtilkobling?
Nei

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*

kjeller

TG 3

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i vaskerom (manglende datablad, effekt, volum og alder på berederen lar seg ikke verifisere) Berederen fremstår eldre.
Vurdering:	Det er registrert korrosjon og rustdannelser på berederen. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Korrosjon gir høy risiko for lekkasje og vannskader. Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.
Utbedring/Tiltak:	Berederen skiftes.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 25 000,-

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2012, montert i skap i 2.etasje.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Har berederen fast strømtilkobling?
Ja

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Produksjonsår
2012

Hvor mange liter rommer berederen?
200

Våtrom (bad og 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, 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 i kjeller

Beskrivelse:	Våtrom fra 2022 ifølge eier.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppbygning av våtrommet.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.
Vurdering:	Det var ikke mulig å måle fall i dusjsonen på grunn av plasseringen av kabinettet. For øvrig er gulvet tilnærmet flatt, med en liten opphøyning rundt dusjsonen. Det er ikke påvist bom. Det er ikke synlig membran i sluket. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

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
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under døren.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Bad i 1. etasje

Beskrivelse:	Bad fra 1995 (eier er noe usikker på nøyaktig årstall) Det foreligger ikke dokumentasjon. Baderomsdøren er i rommets våtsone.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i plast.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er begrenset fall på gulvkonstruksjonen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig da badet har oversteget forventet levetid, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj på gulv, gulvstående klosett, servant og dusj i badekar.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid 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 og veggskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
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 ? Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Bad i 2. etasje

Beskrivelse:	Bad fra 1998 Gjort oppgraderinger i 2015.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppussingen av våtrommet.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er misfarging i fuger. Det er registrert riss og krakkelering i enkelte fliser. Fallforhold i dusjsonen er tilfredstillende, øvrige deler av gulvkonstruksjonen er tilnærmet flatt. Det er montert inspeksjonsluke i vegg innenfor våtsonen. Bak luken er det synlige trekonstruksjoner, herunder veggstolpe/svill, samt gipsmateriale. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig da forventet levetid er oversteget, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet. Konsekvensen av selve sprekkene/misfarging og krakkelring, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå. Plasseringen i våtsonen og manglende vanntett utførelse medfører imidlertid risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner ved direkte vannbelastning.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og gulvstående klosett,

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap. Innfliset speil overliggende servant.

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

Bad i 3.etasje/loft

Beskrivelse:	Badet er etablert i 2017 ifølge eier. Badet fremstår uferdig og ufagmessig utført. Utførelsen har flere håndverksmessige svakheter, særlig knyttet til flisarbeider, overganger og avslutninger. Det er ikke påvist konkrete skader i skjulte konstruksjoner, men flere av forholdene innebærer risiko for vanninntrengning og påfølgende fukt- og materialskader. Det må påregnes kostnader til ferdigstillelse av badet.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppbygning av våtrommet.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i plast. Fallforhold er vurdert tilfredsstillende. Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne, Baderomsinnredning bestående av benkeskap
Vurdering:	Badet fremstår uferdig, og det må påregnes ytterligere kostnader for å ferdigstille våtrommet. Ufullstendige arbeider: - Membran ikke klemt ved dørterskel, risiko for vanninntregning. - Mangler listverk og utforing til døren. - Mangler stedvis fuger. - Mangler ventilator. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av manglende ventilasjon er at fuktig luft ikke blir trukket ut av rommet ved dusjing, noe som på sikt kan føre til fuktskader på omkringliggende bygningsdeler. Det vil også medføre utfordringer med lukt ved bruk av toalettet. Konsekvens av øvrige forhold er fuktinntregning i konstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Ferdigstillelse av våtrom.
Kostnadsestimat:	kr. 25 000,- til kr. 50 000,-

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det er utført fuktmålinger i konstruksjonen, bakomliggende vegg er åpen.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei, fuktmåling er foretatt på annet vis

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

Vaskerom i kjeller

Beskrivelse:	Vaskekjeller av eldre dato. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til vanntett sjikt, samt at det er registrert større saltutslag i rommet.

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom* TG 3

Beskrivelse:	Betongoverflater med sluk i støpejern. Utslagskum. Oppdriftsventilasjon
Vurdering:	Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til vanntett sjikt, samt at det er registrert større områder med saltutslag i rommet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Vaskekjelleren har eldre standard med betonggulv og betongvegger uten etablert vanntett sjikt. Konstruksjonen har begrenset fuktbeskyttelse mot vannbelastning, og det er økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktrelaterte skader.
Utbedring/Tiltak:	For å tilfredstille dagens krav må våtrommet bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 200 000,- til kr. 350 000,-

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er påvist fukt (forholdet må sees i sammenheng med punkt "drenering og rom under terreng"

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?
Nei

Bygningsdeler generelt

Overflater - Gulv - Gang i kjeller TG 3

Beskrivelse:	Gulvbelegg.
Vurdering:	Belegget er sterkt preget av fukt. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Fukt fra grunnen (se Drenering og Gulv på grunn).
Konsekvens:	Belegg på fuktig betong gir risiko for muggvekst under belegget og dårlig inneklima.
Utbedring/Tiltak:	Belegget fjernes, og gulvet tørkes ut. Nytt gulv legges med en løsning tilpasset fuktig underlag. Hvis det skal legges nye overflater i rommet bør det påregnes flytsparkling av overflater, dette er ikke medregnet i kostnadsestimatet. Estimatet forutsetter at betonggulvet kan tørkes uten omfattende inngrep
Kostnadsestimat:	kr. 15 000,- til kr. 30 000,-

Overflater - Gulv- Innredet del av kjeller. i kjeller

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige overflater er belagt med laminat.

Øvrige gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: - Fliser WC-rom. - Belegg i kjøkken. - Øvrige overflater er belagt med parkett. 2.etasje: - Gulvbord i trapperom. - Flisetterligning i gang. - For øvrig er innvendige overflater belagt med parkett. 3.etasje/loft: - Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat og parkett.
Vurdering:	1. etasje: Overflater bærer preg av alder og slitasje. 2. etasje: Det mangler listverk og overgangslister. Det er stedvis glipe mellom bord og vegg, og noe ujevnheter. Gulvbordene i trapperommet har slitasje. Det er stedvis spenn i gulvet. Loft: Det er områder med knirk og ujevnheter, og gulvet er lagt i ulike nivåer. Det er oppbuling i gangen ved pipen, og bordet mot trappen er meget løst. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Alder, slitasje og mangelfull utførelse.
Konsekvens:	Ujevnheter og løse bord gir snublefare. Spenn i gulvet kan gi oppbuling og skader på gulvet.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: - Pussede og malte overflater. 1. etasje: - Trepanel, malte plater og tapetserte overflater. 2. etasje: - Sparklet og malte plater, en vegg med parkett og trepanel. Loft: Trepanel.
Vurdering:	Yttervegger i grovkjeller er vurdert under punkt "yttervegger"

Himlingsoverflater - grovkjeller

TG 2

Beskrivelse:	Trepanel og pusset og malte betongoverflater
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk.

Øvrige himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:

Innredet del av kjeller:
- Sparklet og malte plater.

1.etasje:
- Sparklet og malte plater.

2.etasje:
- Sparklet og malte plater.

3.etasje/loft:
- Trepanel.

Himlingshøyder:
- Ca. 2,05 oppmålt i stue/kjøkken i innredet del av kjeller.
- Ca. 2,10 m oppmålt i grovkjeller.
- Ca. 2,35 m oppmålt i stue i 1.etasje.
- Ca. 2,35 m oppmålt i stue/kjøkken i 2.etasje.
- Himlingshøyden i 3.etasje/loftet varierer grunnet takets utforming, det er målt til ca 2,25 m på det høyeste punktet i etasjen.

Kjøkkeninnredning i kjeller

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 glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator
Vurdering:	Det er registrert litt svellingsskader i innredningen under kummen. For øvrig er innredningen i orden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

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?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*
kjeller

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys.
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.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje
TG 2

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator Kjøkkeninnredning fra 90-tallet ifølge eier.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Konsekvens:	Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av innredningen.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Er det komfyrvakt?
Nei

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

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*
1. etasje

Beskrivelse:	Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys 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.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2016 ifølge eier.
Vurdering:	Benkeplaten er preget av slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk, det bør påregnes vedlikehold av benkeplaten.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2016

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

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Er det komfyrvakt?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

2. etasje

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl/frys 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. Deksel mangler på betjeningspanelet til kaffemaskinen. Det er avskalling av folie på kjøleskapet

Innvendige dører - kjeller og 3.etasje/loft. TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: - Profilerte innvendige dører. 3.etasje/loft: - Glatt dør til bad, profilert dør til soverom.
Vurdering:	Det er registrert svellingsskader på dør til bad, øvrige dører er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Dørene kan få nedsatt funksjon, og må påregnes justert eller skiftet

Øvrige innvendige dører TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: - Tofløyet dør med glassfelt mellom stuene. - For øvrig profilerte innvendige dører. 2.etasje: - Profilerte innvendige dører.

Skadedyr TG 2

Beskrivelse:	Leietaker i kjelleren opplyst om at det har vært forekomst av maur og insekter i kjelleren.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av forekomst av maur og insekter.
Konsekvens:	Forekomst av maur og insekter kan indikere fuktproblematikk eller andre forhold som tiltrekker skadedyr. Dette kan medføre skade på bygningsmaterialer og risiko for videre forekomst. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Andre rom

WC-rom i 1. etasje

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* TG 2

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	Det er registrert krakelering i klosettet. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. Det anbefales å montere automatisk vannstopper i rommet.
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. Krakelering kan utvikle seg til sprekker og medføre lekkasje eller brudd. Manglende vannstopper øker skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Tekniske forhold på tomten

A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

HMS

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:	Trappene i boligen har håndløper på bare én side. Det gir redusert støtte ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker. Det er løse ledninger i hjørnet av hybelen og på badet i 1. etasje. Dekselet til varmtvannsberederen i 2. etasje er også løst. Det mangler komfyrvakt i 2. etasje. Løse ledninger, løst deksel på varmtvannsbereder og manglende komfyrvakt medfører økt risiko for elektrisk støt, kortslutning og brann.

Parkeringsplass

Beskrivelse:	Garasjeplassen har en bredde på ca. 2,25 m. Anbefalt bredde er 3,0 m ved vegg på begge sider. Garasjeplassen er mindre enn dagens anbefalinger. Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Loftsetasjen bærer preg av uferdig og stedvis ufagmessig utført arbeid. Det er blant annet registrert manglende og mangelfullt listverk, ujevne avslutninger rundt vinduer, betydelig knirk i gulvene og løse elektriske ledninger. Badet fremstår som uferdig. Det var mye inventar i enkelte boder i kjelleren, som begrenser inspeksjonsmuligheten.

Lovlighet

Beskrivelse:

Ferdigattest - Gamle Kjelsåsvei 3
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, bruksendring fra tilleggsareal i kjeller og loft til hoveddel, mottatt 16.05.2022.

Ferdigattest – Gamle Kjelsåsvei 3
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 23.09.2024.

Endringer fra godkjente plantegninger:
Kjeller:
- Deler av kjellerstuen fremstår som bodareal.

1.etasje:
- Opprinnelig soverom fremstår som en stue.
- Det var opprinnelig to separate rom tilstøtende stuen, arealet fremstår nå som ett soverom.
- Kjøkkenet er flyttet i opprinnelig stue, arealet benyttes nå som soverom.
- Det er etablert ett WC-rom og gang i deler av opprinnelig stue.
- Badet er utvidet i opprinnelig kott
- Det er etablert terrasse og ute-boder.

2.etasje:
- Det er etablert ett soverom i deler av opprinnelig bad.
- Gang tilhørende 2.etasje er utvidet i opprinnelig trapperom.

Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

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 ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "meget høy" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon. For utleie-del av boligen er det krav om radonmålinger i henhold til strålevernforskriften.

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: Det er branndører mellom trapperom og boenhetene i 1 og 2.etasje, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen. Når brannskillet mellom boenhetene ikke er synlig, er det ikke kjent om boligen er delt i brannceller etter kravene. Manglende brannskille gir økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenhetene.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

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 delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	05-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	04-11-2026	Godkjente tegninger er tilsendt	
Egenerklæring	09-11-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt.	

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

Addresse	Postnr.	Sted
Gamle Kjelsåsvei 3	0489	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Renommè	40260242	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7127605

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

bad på loft er bygget av ufaglært. elektriker- og rørleggerarbeid på dette badet er utført av faglærte. membran på gulvet er lagt av faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

på det samme badet: bygget rom, lagt smøremembran på vegger, montert våtromsplater, lagt fliser.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Bad på loft: Oslo RørBad på hybel: ??

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på hele gulvet på bad på loft

4. Ble sluk skiftet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Skifte av varmekabler på bad i 1.etg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

<Kommer info>

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

vann renner over fra sluk under vask hvis det brukes mye vann i denne vasken.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Montert ny stoppekran utenfor husog hovedstoppe kran innendørs, 2024

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Bjølsen rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vanninntrengning rundt loftsvinduer. Det lekker i kombinasjon av kraftig vind, særlig nordavind og kraftig regn. Takstmann har vurdert dette til å være "normalt", men at det også kan utbedres.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Skiftet ut/satt inn takvinduer på loft

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Svein Bøe/Byggvindu AS

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Satt inn nye vinduer i 2. etg , i kjeller og på loft (inkl takvinduer)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

2.etg: <kommer>Loft og kjeller: Byggvindu AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bruksendring og ombygging til godkjent hybel i kjeller i 2021. Arbeidet omfattet blant annet innsetting av større vinduer og utgraving av lysgrav til vinduene Arbeider utført av Svein Bør/Byggvindu AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Omsøkt og endret i 2021 til rom for varig opphold, i dag i bruk som hybel.Ombygging gjort av Svein Bøe/Byggvindu

Loft

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Satt inn nye vinduer og takvinduer

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt gulv, paneler, flislagt bad

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Svein Bøe/ Byggvindu AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Oppgradering av elektrisk anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Øyvind Hansen/ HH elektro AS

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

2021: Etablert godkjent hybel i kjeller

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Huset har vært ombygget/endret i ulike omganger siden byggeår. Siste store fasadeendring/utvidelse av huset i 1983. Mindre fasadeendring i forbindelse av bytting og nye/større vinduer mellom 2016 og 2021

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Hybel i kjeller, ca 30 kvm - innhold stue/kjøkken, bad, soverom

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Omsøkt og godkjent i 2021

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har brukstillatelser, sist oppdatert i forbindelse med arbeider på loft og i kjeller i forbindelse med bruksendring til boareal og etablering av hybel.

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Heftelse: Tinglyst borett i 1. etg mm.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Tinglyst borett i 1.etg mm.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato

09.11.2026

Signert av

Helge Jørgensen

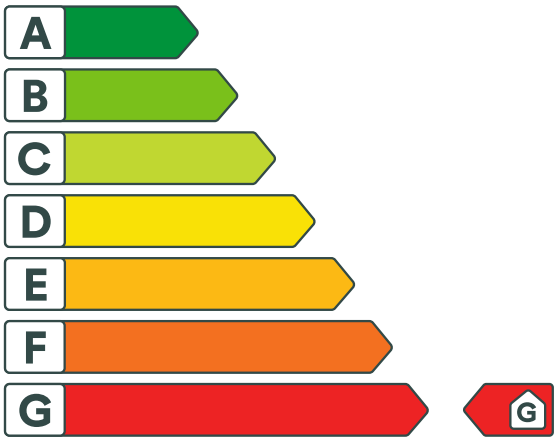
Elisabeth Jakobsen

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 OSLO**	
Dato for energimerking **12.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386008**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80174209**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **312**
Seksjonsnummer **—**	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 **1935**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **373,97**

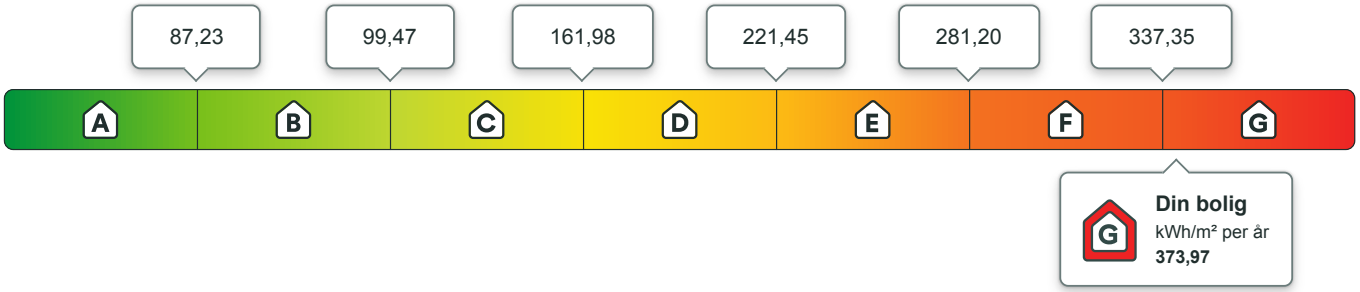
Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 OSLO

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
56 935,22	**373,97**

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

Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 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 **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: Slå el.apparater helt av

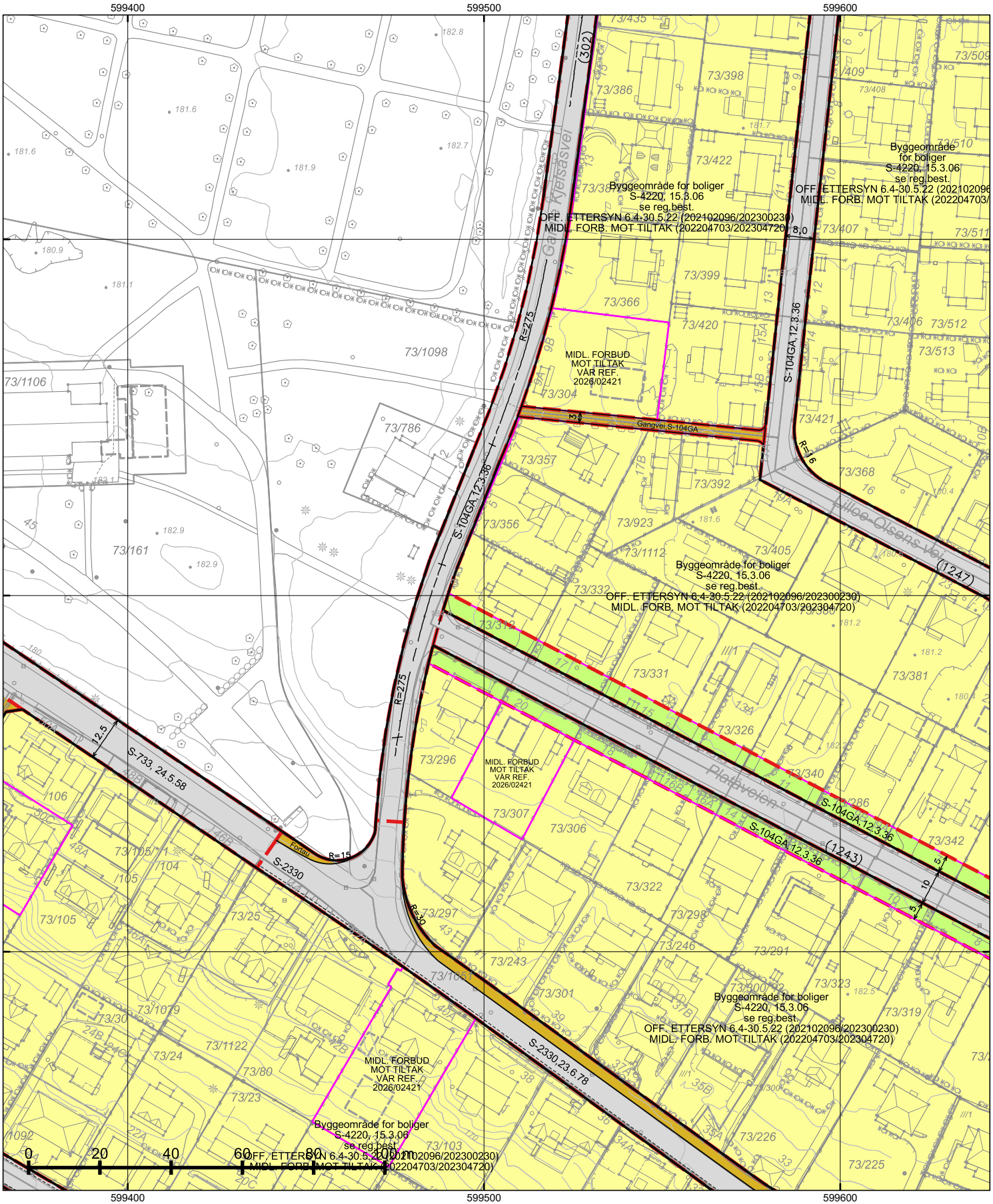
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 23: 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 24: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

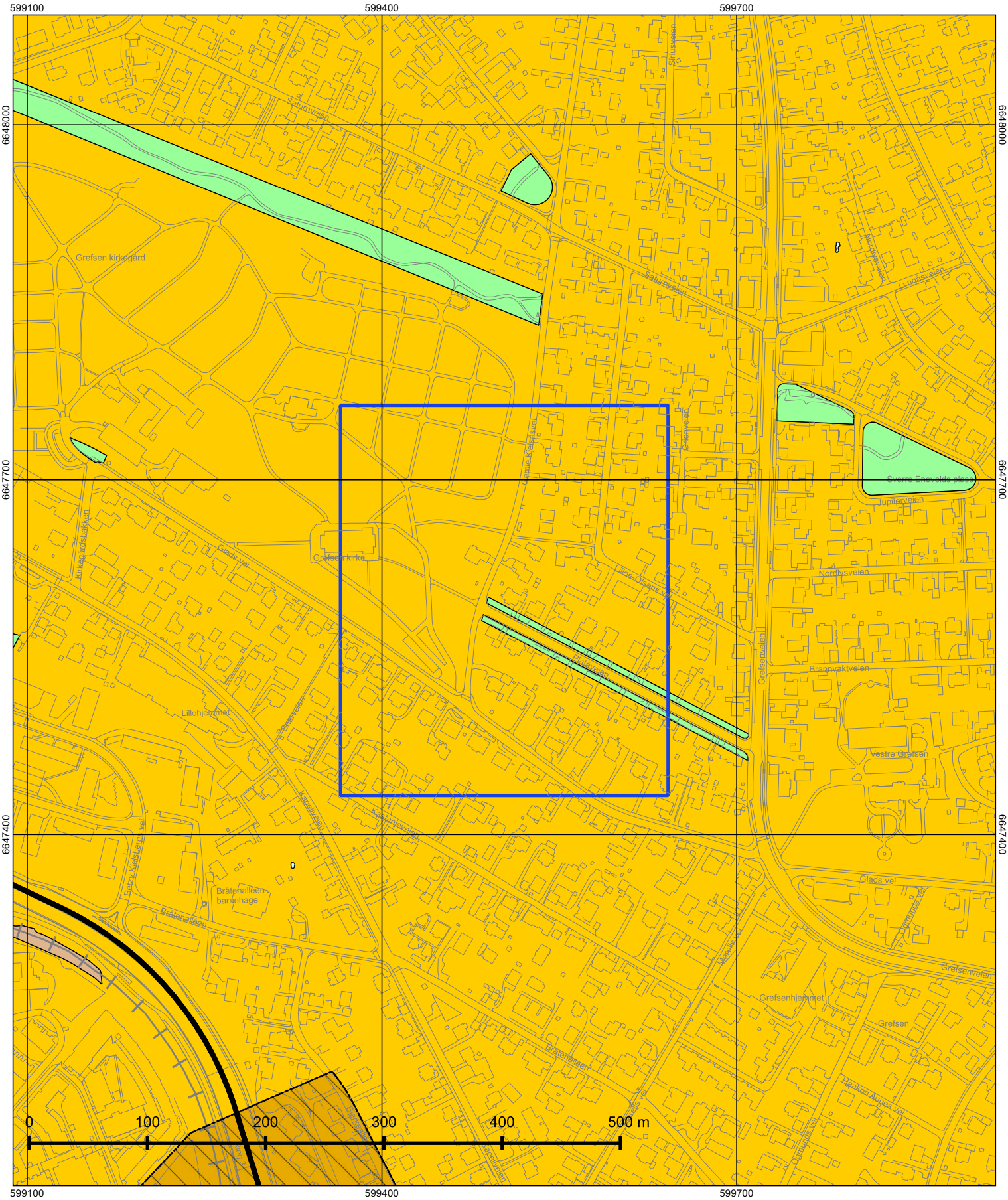
PlottID/Best.nr: 164973/ 86542658
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164973/86542658
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

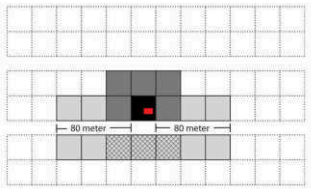
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

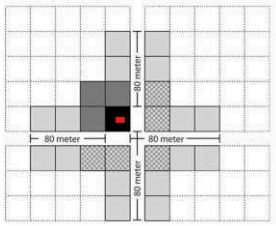
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

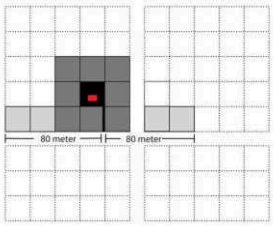
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



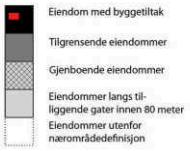
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

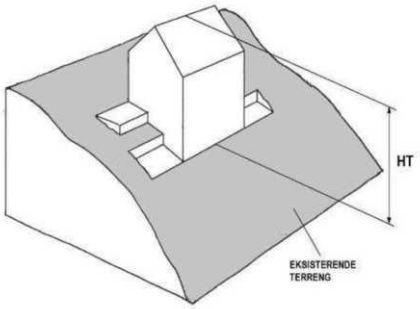
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

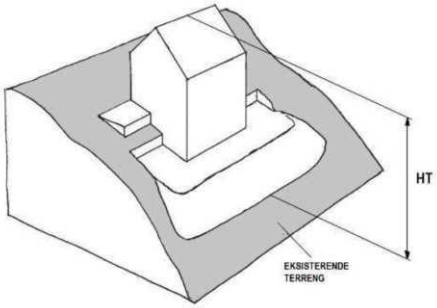
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-104GA

Reguleringsplan med vedtekter for del av gnr.73 bnr.1,Grefsen Vestre (Grefsenplatået).

Vedtaksdato: 12.03.1936

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193601621

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 34265, V041153N2, 29353, 64058, V130164, 45157, 8241, 58354, 8354, 20861, 17344, 18842, 53155, V180256, V291163, 63065, 6463, 86355, 53465, 64860, 50462, V230653, 56459, 59255, V150254

Dokumentet består av 2 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

Ad del av gnr. 73, bnr.1, Grefsen Vestre ("Grefsenplatået")

Skrivelse fra Arbeidsdepartemenet av 12. mars 1936.

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan for en del av eiendommen gnr.73, bnr.1, Grefsen vestre ("Grefsenplatået").

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5 m og ikke opføres i mere enn 1 etasje.

§ 3. Våningshusenes størrelse må ikke overstige 90 m2 for eneboliger og 100 m2 for tomannsboliger. Dog må intet hus være over 11% av tomtens nettoareal. Intet hus må være under 60 m2. Gesimshøiden må ikke være over 8 m. og mønehøiden ikke over 9.5 meter.

§ 4. Uthus, hvis størrelse ikke må overstige 30 m2, anordnes arkitektonisk i forhold til våningshus som bebyggelsesplanen viser.

§ 5. På de til handelssteder reserverte tomter nr. 187, 191, 192, 207 og 208 kan opføres våningshus med butikker og tilhørende uthus. Denne bebyggelse skal opføres av mur eller annet ildfast materiale og må med hensyn til etasjetall og høide være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket. Handelstomtene kan bebyggees med butikker og uthus i den utstrekning som bebyggelsesplanen viser. Kull og vedbolag tillates ikke.

§ 6. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. For heromhandlede eiendom gjøres for hele arealet gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtektene for Aker, hvorefter eiendommen betraktes som villastrøk.

§ 8. Mot regulert vei opsettes 1,20 m. høit gjerde av netting med vinkeljern i overkant.

§ 9. Beplantning: Selger av tomt er forpliktet til å plante alleer langs veiene. Trærne plantes med ca. 6 m. innbyrdes avstand og i 1 m. avstand fra gjerdene innenfor disse. Langs hovedveien må hekker eller lignende i nabobgrenser, ikke i vesentlig grad overstige gjerdets høide.

§ 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11. Undtagelser fra disse vedtekters pkt. 1,2,3,4 og 5 samt 8 og 9, kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 312	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Kjelsåsvei 3, gatenr 12161	**Grunnkrets:**	4403	Grefsenplatået
	0489 Oslo	**Valgkrets:**	808	Morellbakken skole
Oppdatert:	16.04.2021	**Kirkesogn:**	1050901	Grefsen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.03.1935	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	845,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.03.1935	Avgiver	0301/73/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/73/312	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Kjelsåsvei 3	H0101	Bolig	184,0	Kjøkken	7	2	2
Gamle Kjelsåsvei 3	H0201	Bolig	140,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	357,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	378,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1935
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	80174209			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		92,0		92,0			
H01	1	116,0	21,0	137,0			
H02	1	100,0		100,0			
H03		49,0		49,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, horisontaldelt – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Kjelsåsvei 3	H0201	Bolig			1	-1	-1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.12.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	80174209 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H02							

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Jørgensen Randi Heitmann	120748

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



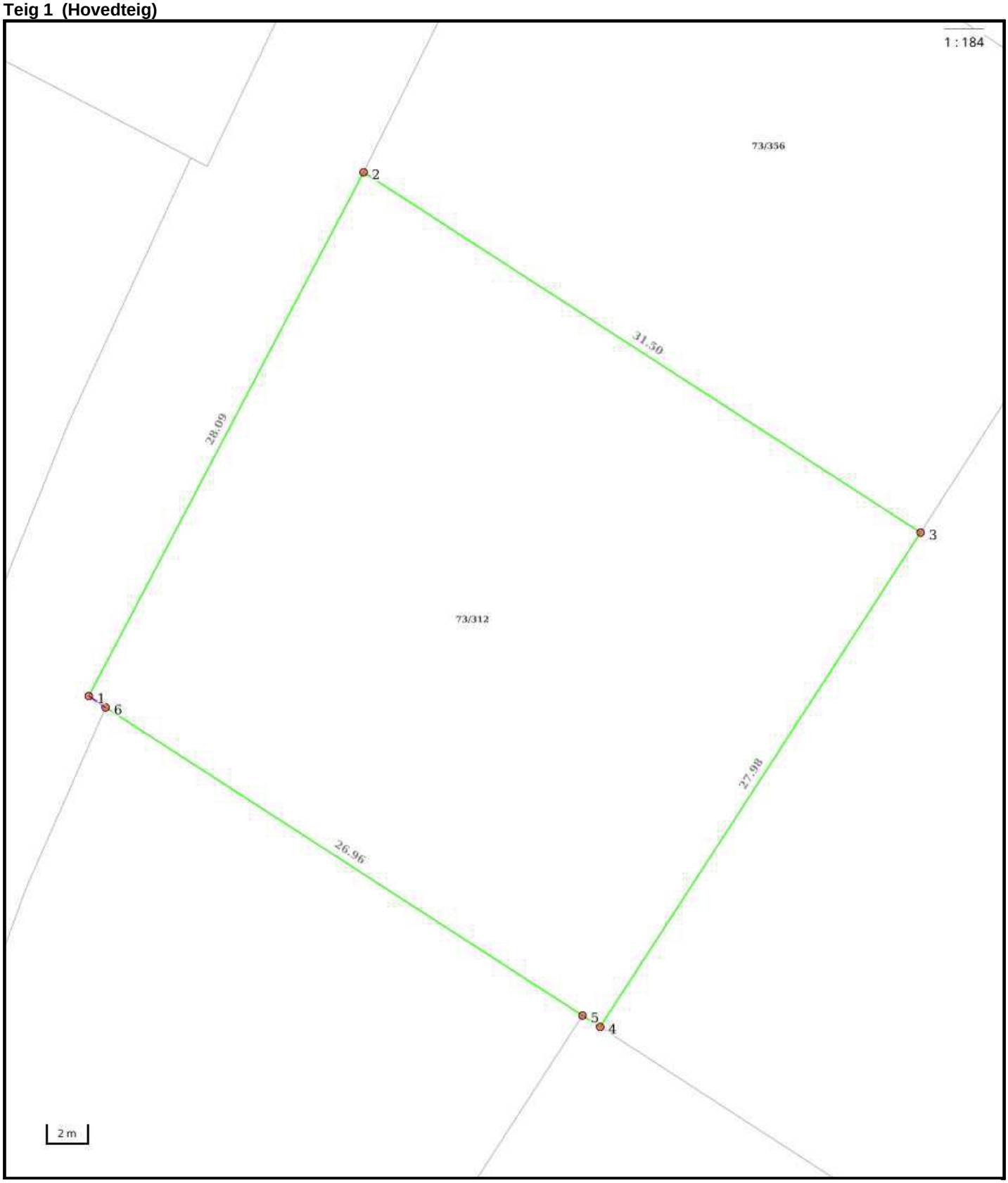
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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: 845,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 592,11	599 484,97	28,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 618,06	599 495,72	31,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 603,42	599 523,61	27,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 578,66	599 510,58	0,99m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 579,12	599 509,70	26,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 591,64	599 485,82	0,97m	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.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 177-1935.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt E s b e n P o u l s s o n,

under 8/3.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 73, *bruks nr.* 312,

tomt nr. 3, *vei* Gamle Kjelsåsvei,

tilhørende A. L a u g s l e t h ,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 18/5.38 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 10/1.1936.

Vann- og Kloakkvesenet, den 7/10.1936.

Feiermesteren, den 8/10.1935.

Aker bygningskontroll 31te mai 1938.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

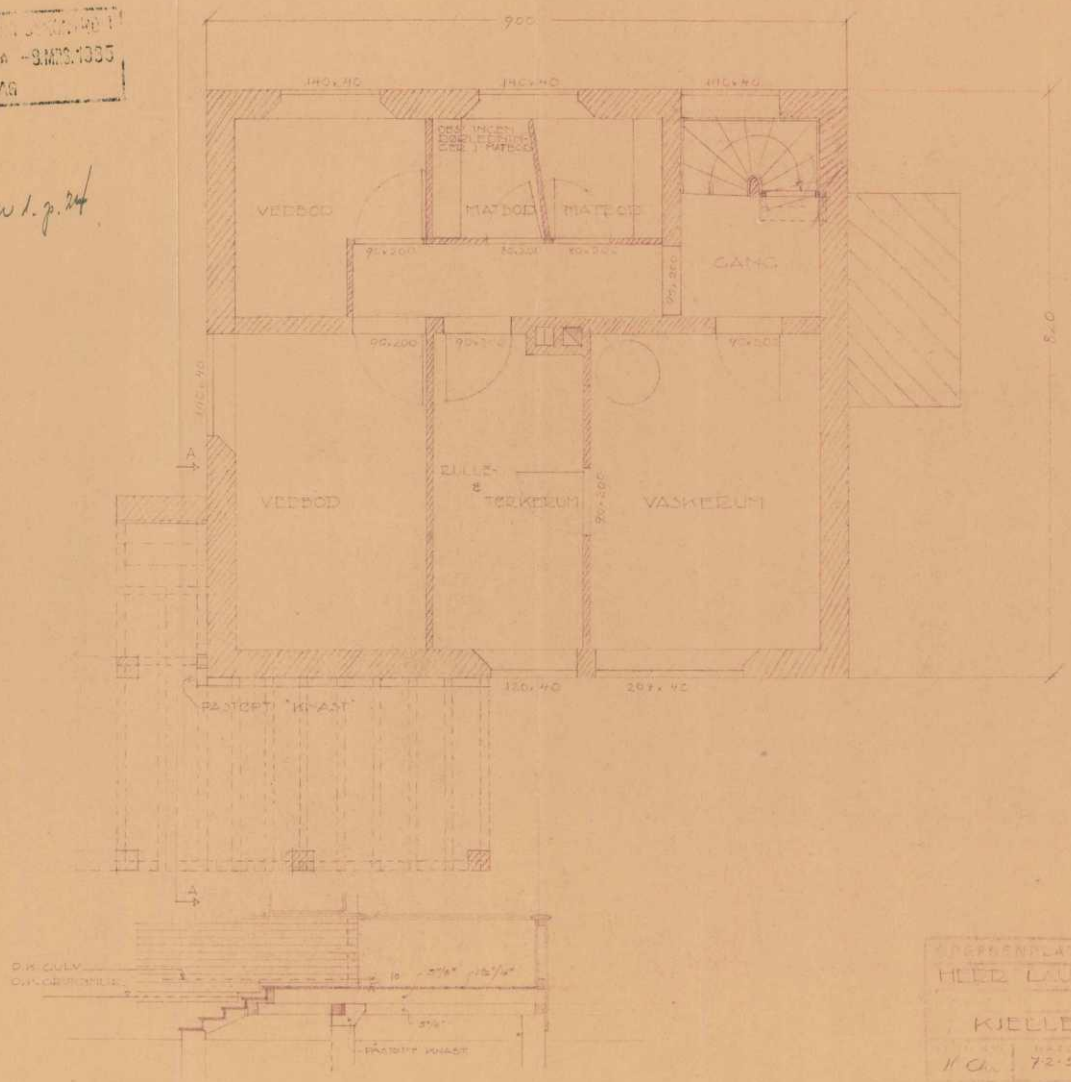
Revid. 24/6.38

a.m.

61208 * -8.MAI.1935
ANTAL BILAG

Aker Bygningsvesen
Dato 72
Dikt.nr. 5

av 1. p. 24



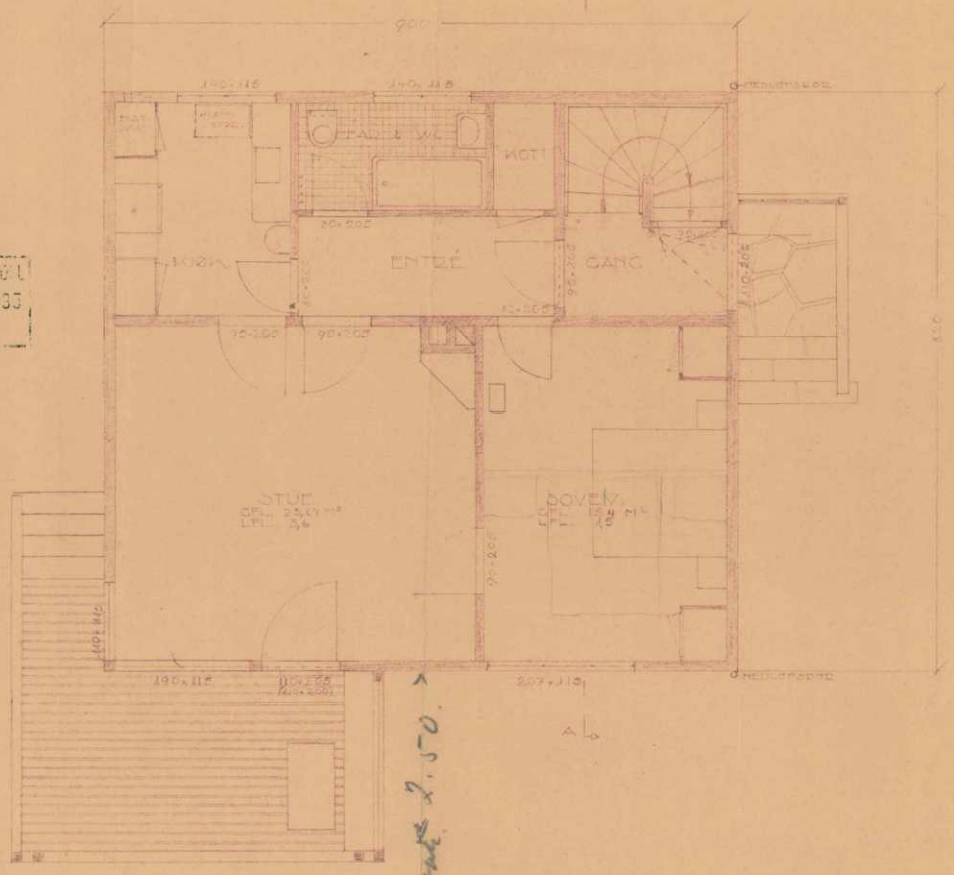
HEER LAUGSLETTE

KJELLERPLAN

Aker Bygningsvesen
G.nr. 23 B.nr. 6
Bilag nr. 6

av 1. g. 24

AKER BYGNINGSVESEN
01 DES 1933
AVD. TEGN.



Skala maks 1:50.

HERR LAUGSLETT
24
ETAGEPLAN.

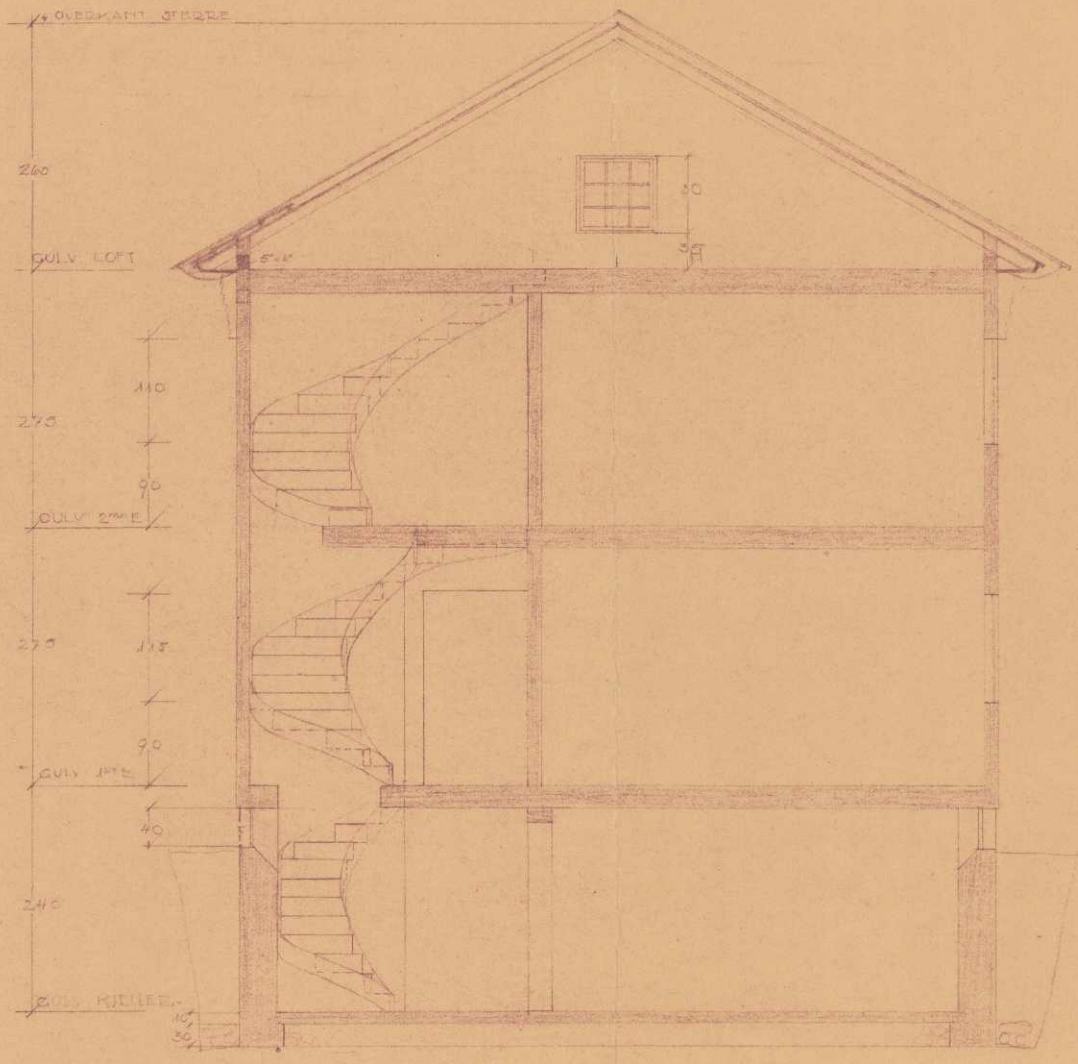
NB! VINDUER I 2DEL. ROM HØIE (YTRE KARMMÅL)

Aker Bygningsvesen
G.nr. 73 B.nr.
Bilag nr. 7

av 1.9.24

AKER BYGNINGSKONTOR
01200 * -8.MRS.1935
ANTAL BILAG

NPLATÅRET GNR 73 BNR 1
HERR LAUGSLETH
25 TYPE-NO.
SNITT A-A
DATUM 11-2-35



SNITT A-A

GRETTENPLATÅET. GNR 73, BNR. 1.

HERR LAUGSLETH

PARSELL NR: 24 | TYPE NR:

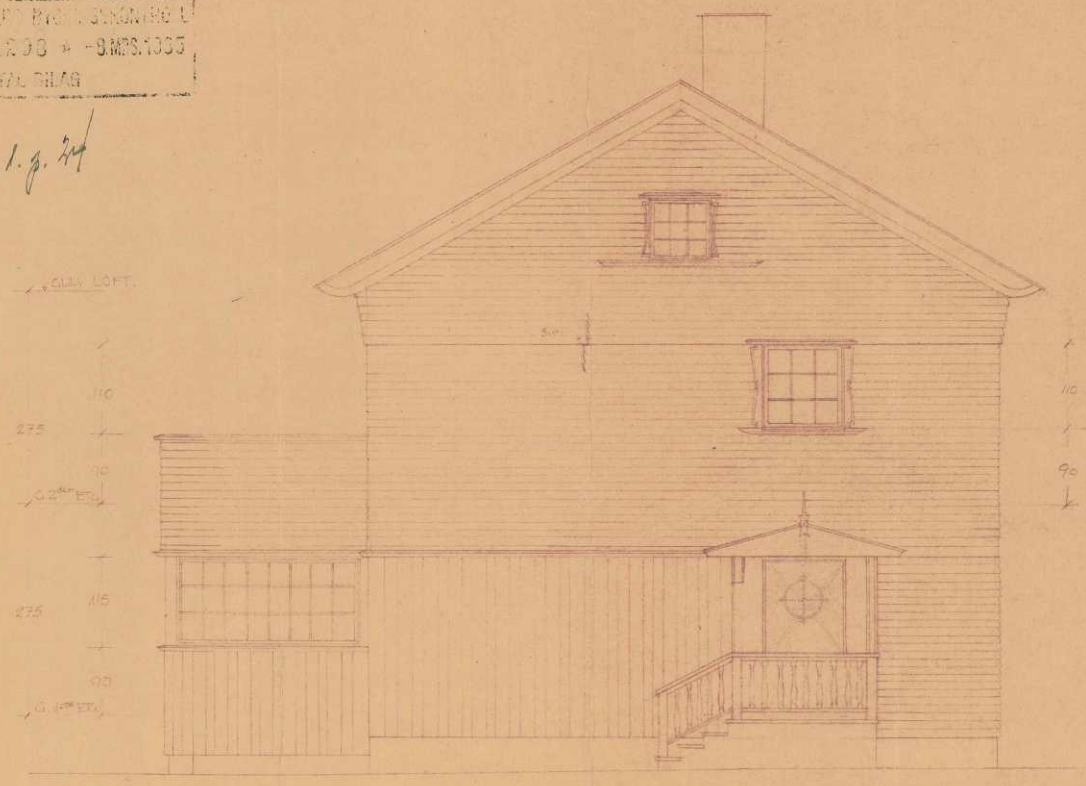
FASADE MOT ØST

TEGN. AV:	DATO:	EBBEN POULSSON ARKITEKT M.N.A.L

AKERS BYGN. SENTRALBU
01.08 - 8 MRS. 1933
ANTALL BILAG

Aker Bygningsvesen
Gnr. 73 Bnr.
Eiendom 10

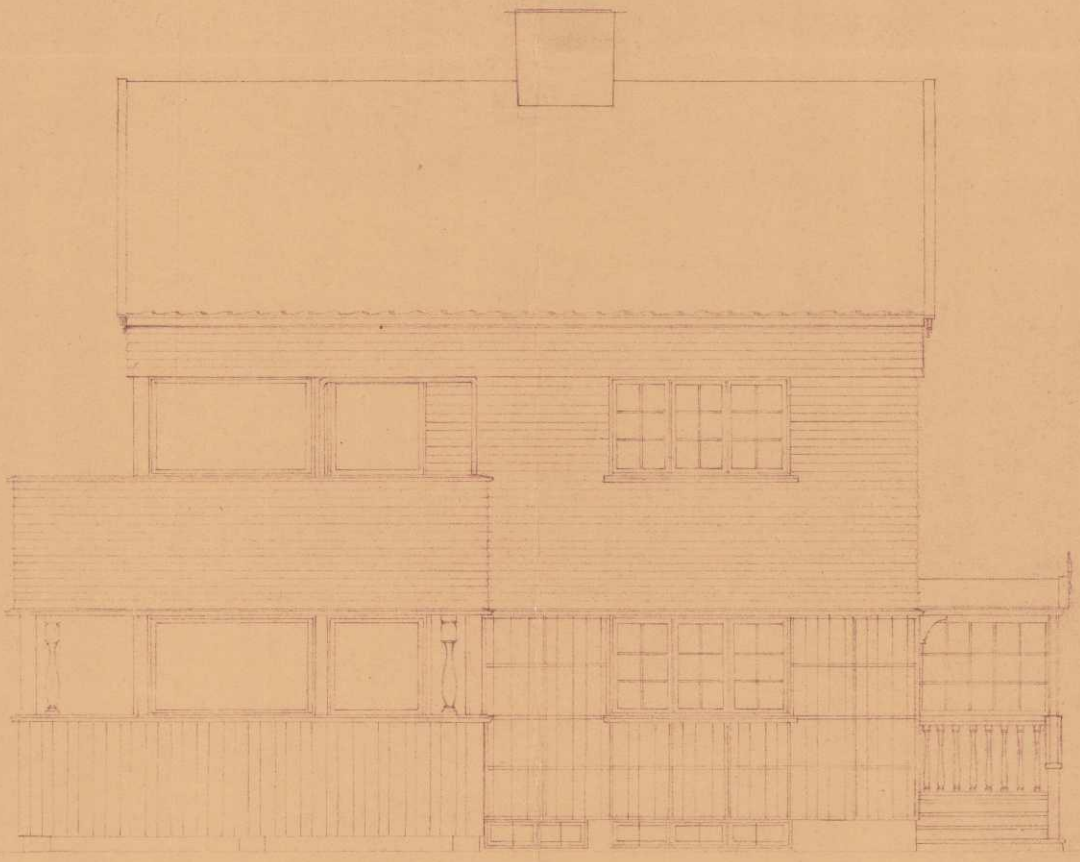
av 1. g. 24



Aker Byggingavsen
Dato 73
Dilag nr. 8

av 1. p. 24

AKER BYGN. SEKSJONEN
01208 * -8.MRS.1973
ANTALL BILAG



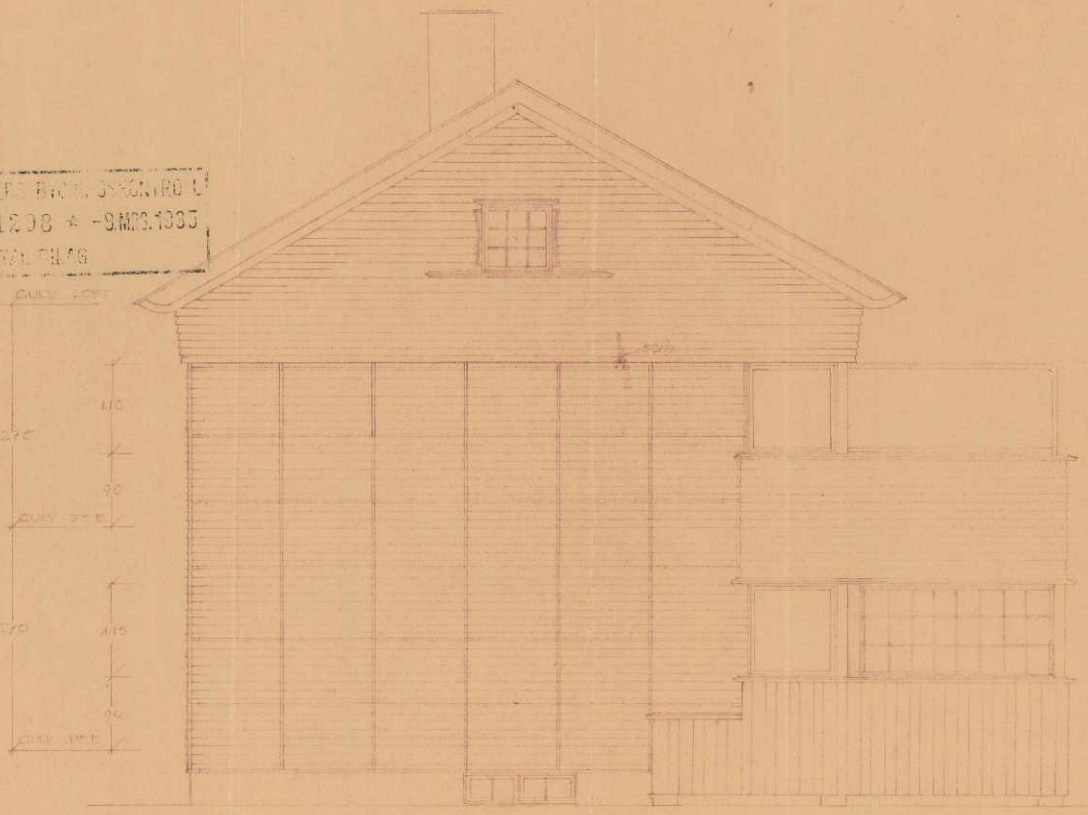
GULV LOFT
110
270
90
GULV 2DRE E
110
270
90
GULV 1STE

GNR. 70 BNR. 1
HEIDE LAUGSLETH
FASADE MOT SYD
1/20 | 9-2-35

Aker Bygningsvesen
Gnr. 73 Bnr.
Tillæg nr. 11.

av 1. 9. 34

AKERS BYGN. KONTOR
01208 * - 9 MAI 1935
AMTAL TILLÆG

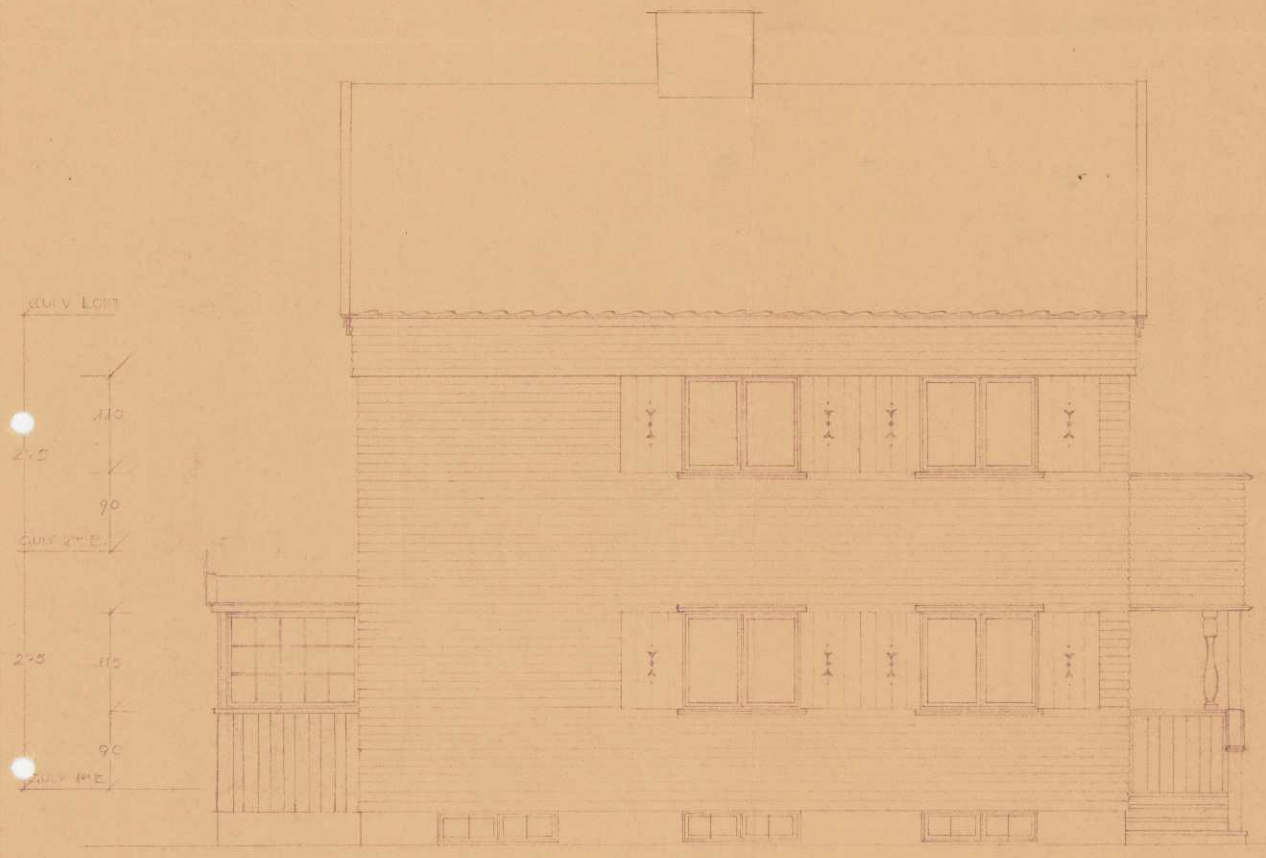


GRØFSENPLATÅET GNR. 73 BNR. 1
HILDE LAUGSETH
MÅLESTOKK NR. 24 TYPE NR.
FASADE MOT VEST
TEGNET AV: H. Ch. DATO: 8/5 35 ERIK EGEN POULSON ARKITEKT M.N.A.L.

Aker Byggingsvesen
Gnr. 73 Bnr.
Tilegg nr. 9

av 1. p. 24

AKER BYGNINGSKONTROLL
01206 * -8.MRS.1935
ANTALL BILAG



GREFSENPLATÅET, GNR. 73, BNR. 1.

HELE LAUGSLETH

FASADE MOT NORD

TEGN. AVI	DATO:	EGBEN POULSON
H Cla	9-2-35	ARKITEKT MNAL

A p p r o b a s j o n.

J.nr.

Ad:

2214/54. RT/EK.

Anmelder: Gnr.73,bnr.312, Gml. Kjelsåsv.3, Grefsen.

Eier: Herr Inge Svendsen ---- " ----

Arbeidets ~~art~~: " ----

Garasje for 1 bil.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes på betingelse av at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Byplankontorets påtegninger, sist ved lov av 7/5.54 må overholdes.

Byggeforskriftenes kap. 36 vedr. garasjer må følges.

Forslag til utvendige farger må innsendes.

Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom måtte mangle ovn.

For øvrig henvises til nedenstående punkter.

Før byggetillatelse kan gis,må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt og
3. material-og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951.

Bygningssjefen i Oslo,den 24.juli 1954.

Y. Riis.
kst.

Rolf Tønsager.

Jnr. 2214/54/RGO/AaK.

Herr Inge Svendsen,
Gml. Kjelsåsvei 3,
G r e f s e n.

Ad garasje for 1 bil på gnr. 73, bnr. 312,
tilhørende herr Inge Svendsen.

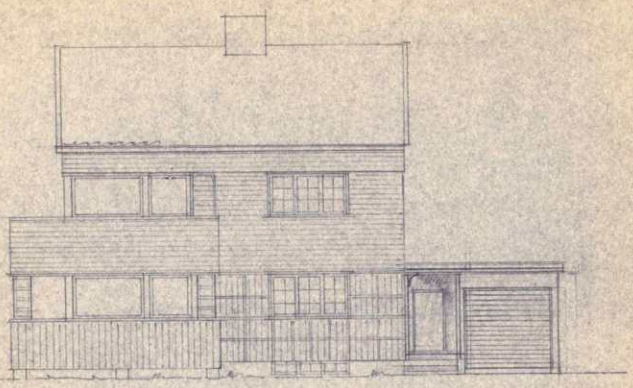
Tilleggsanmeldte 1 stk. tegning approberes.
Dør mrk. rød X må utføres som selvlukkende branndør 30.

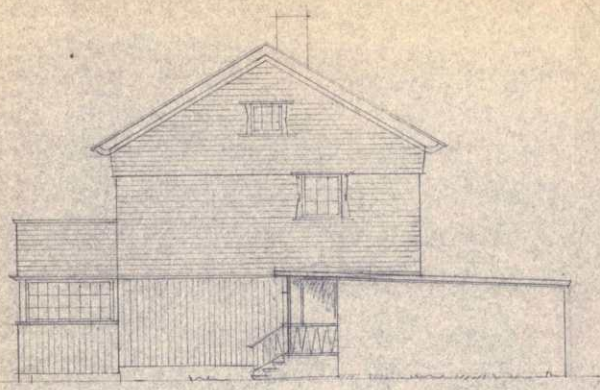
Nye statiske beregninger må innsendes.
1 stk. tegning approbert 24/7-1954 utgår og må innsendes hertil (arkitekt Rolf Tønsager) for makulering.
Forøvrig vises til approbasjonsskriv av 24/7-1954.

Bygningssjefen i Oslo, den 11. november 1954.

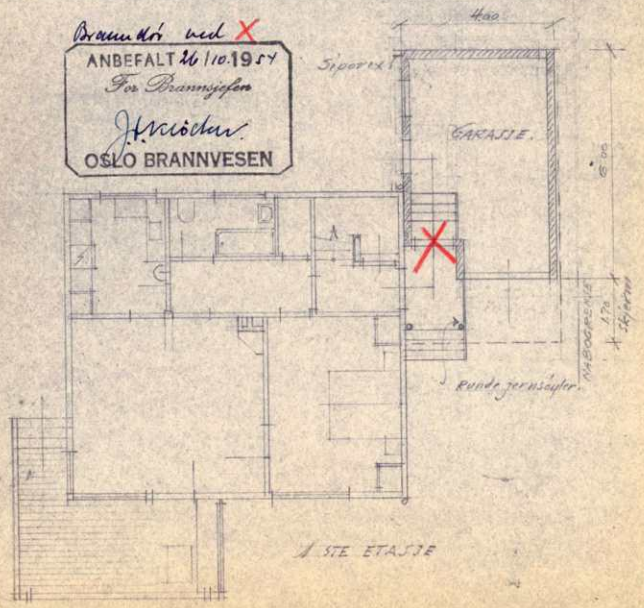
Harald Wildhagen

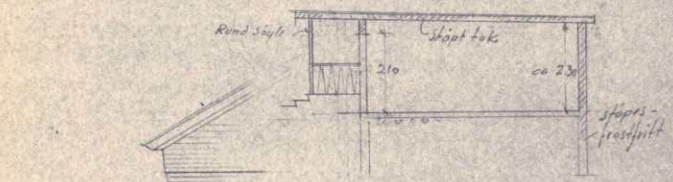
R. Glasø-Olsen.





Brannkr. med X
ANBEFALT 26/10.1954
For Brannvesenet
OSLO BRANNVESEN





SNITT



SH mot vest.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
11 NOV 1954

BYGNINGSAVDELINGEN I OSLO
D.J.nr.
Mottatt 25 OKT. 1954
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

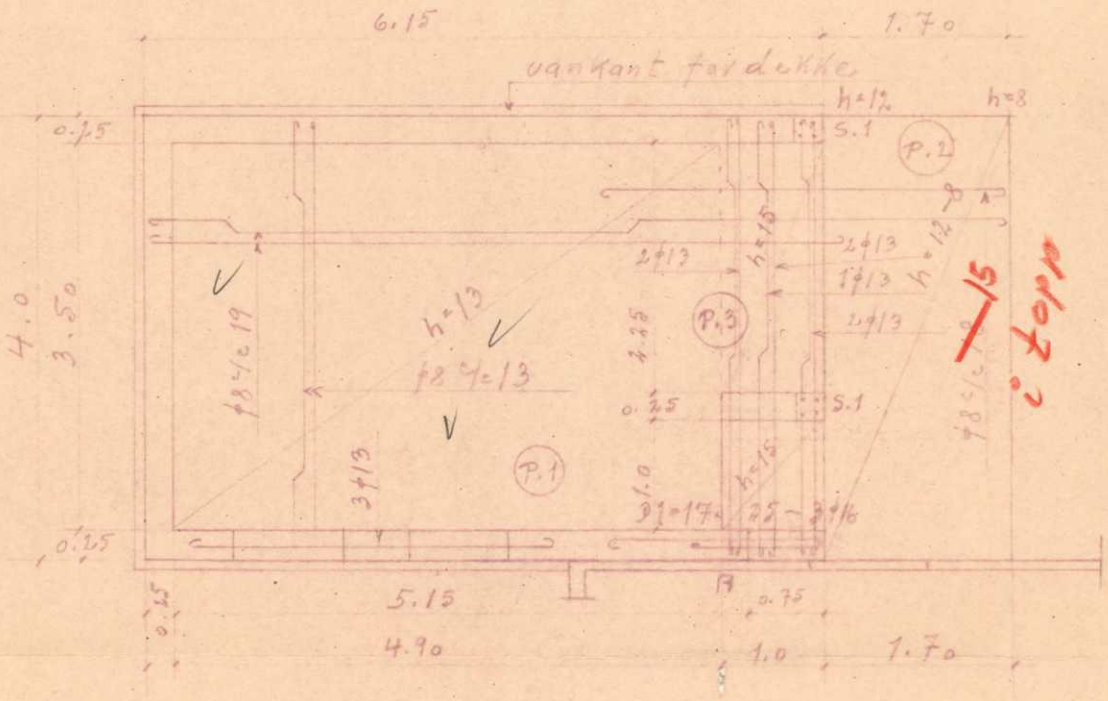
HK KAPTEIN SVENDSEN
GNR. 73. BNR. 312
GAMLE KJELSÅSV. 3
OSLO - 8 - 6 - 1954
BERNHARD LØVSTAKKEN
Arkitekt
550787

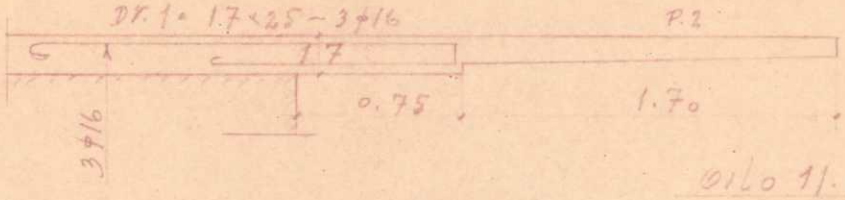
rettet 20.7.54/
" 22.10.54

Gnr 73 Bnr. 312, Gamle Kjelsås v. 3 Inge Svendsen

Dekke over garasje Bet. 6 1:3:3

M. 1:50





Oslo 1/11.54

h. hund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT
L. GRENSEGT. 7 III TELF. 33 39 22

Oslo Byggingsvesen
Gnr. Bnr.
Bilag nr.
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 1/11 1954

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	73/312 Gamle Kjelsåsvei 3.	Journalnr. 60/2496	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8.
Arbeidets art	Innbygging av veranda m.m.	Innlevert 16/8-60	
Bygningens art			
Byggherre	Inge Svensen, Gamle Kjelsåsvei 3.		
Byggemelder	Arkitekt Espen Poulsson, Fr. Nansens plass 6.		

Dato
27. oktober 1960. JSP/Krw

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

Det bør kryssventileres over isolasjonslaget i himlingen (balkongdekket).

Byplankontorets samtykke foreligger.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

A. Gjerstad
bem

J.S.Platou

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

13 000. 3-60. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Til- og ombygging

Gnb F. 12-83

Arbeidets sted	Matr.nr.	J.nr.
Gamle Kjelsås vei 3	Gnr.73, bnr.312	82/1114

Byggherre	Ansvarshavende
Inge Svendsen Gamle Kjelsås vei 3 OSLO 4	Byggsnekker Trygve Myrvold Brannvaktveien 5 OSLO 4

KV/LO

Dato 7. desember 1983

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

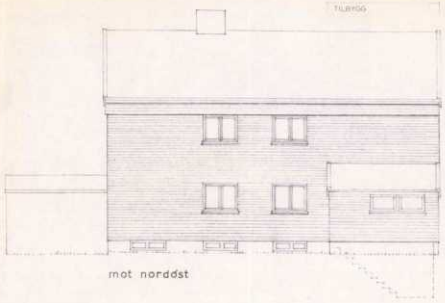
For bygningssjefen

KV.

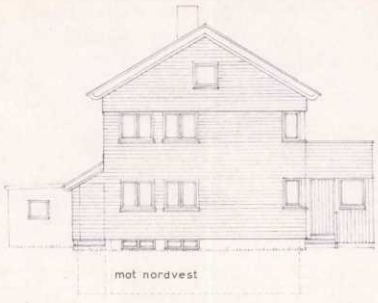
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

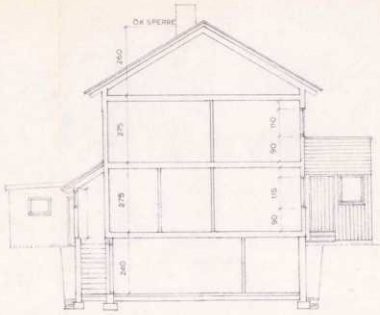
Skj. C-16. ANDVORD.

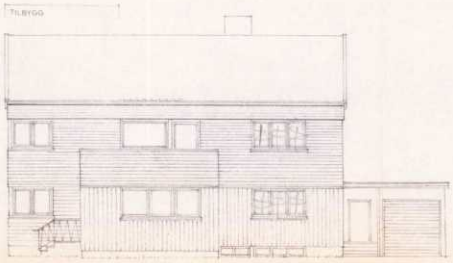


mot norddst

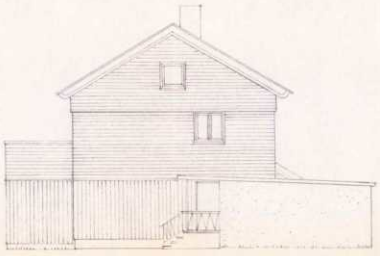


mot nordvest





mot sydvest



mot sydøst

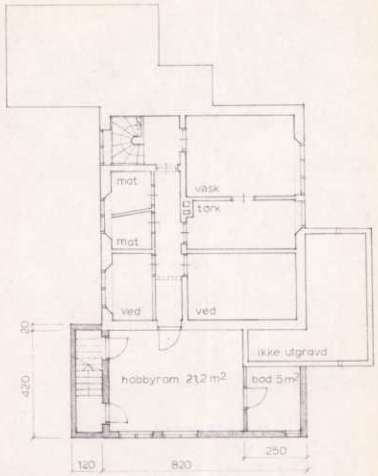
2

GAMLE KJELSÅSVEI 3 GNR 73 BNR 312

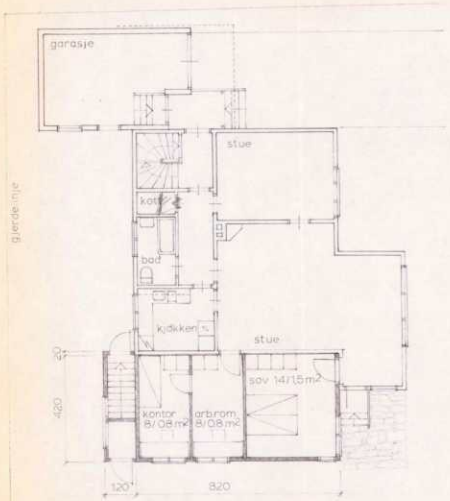
FASADER OG SNITT, MÅL 1:100

ARK MNAL FINN GEIRAN KOLDERUPS VEI 2 c 152696

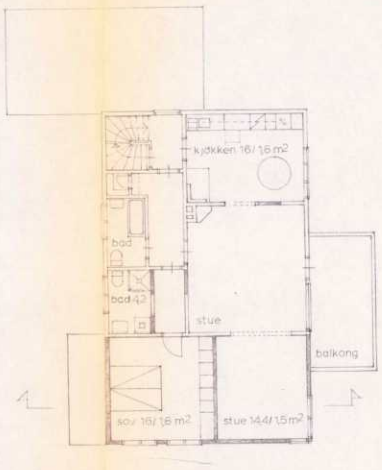
BYGGEMELDING 12 3 82



KJELLER



1 ETASJE



2. ETASJE

eksisterende vegger
nye vegger
nye åpninger

GAMLE KJELSÅSVEI 3 GNR 73 BNR 312

PLANER MÅL 1:100

ARK MNAL FINN GEIRAN KOLDERUPS VEI 2c 152696

BYGGEMELDING 12.3.82

ARCHI BYGG AS
Ensjøveien 10
0655 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.05.2022
	202020073 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Inger Jul Hansen	

Adresse:	GAMLE KJELSÅSVEI 3	Eiendom:	73/312/0/0
Tiltakshaver:	ELISABETH JAKOBSEN	Søker:	ARCHI BYGG AS
Tiltakstype:	Horisontaldelt tomannsbolig	Tiltaksart:	Påbygging m.m

Ferdigattest - Gamle Kjelsåsvei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, bruksendring fra tilleggsareal i kjeller og loft til hoveddel, mottatt 16.05.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020073			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/12
Plan kjeller	A20-02	11.11.2020	1/24
Plan loft	A20-08	18.01.2021	4/3
Snitt A	A30-01	25.01.2021	4/4
Fasade nordvest og sydøst	A40-04	18.01.2021	4/5
Fasade sydvest og nordøst	A40-02	18.01.2021	4/6
Plan kjeller. Som bygget	A20-02	25.10.2021	8/3
Plan loft. Som bygget	A20-08	25.10.2021	8/4

Fasade nordøst og sydvest. Som bygget	A40-02	25.10.2021	8/5
Fasade nordvest og sydøst. Som bygget	A40-04	25.10.2021	8/6
Situasjonsplan. Som bygget	A10	11.11.2020	10/2

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

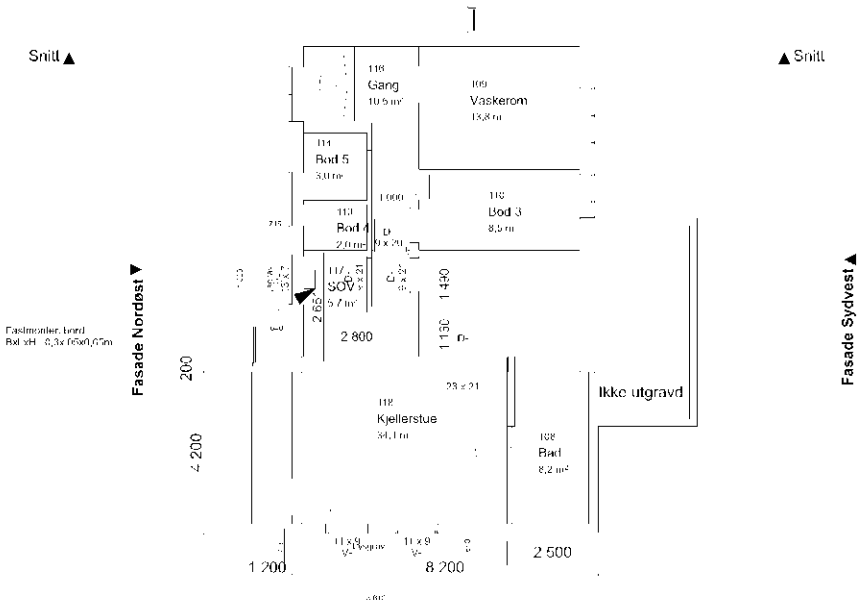
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
ELISABETH JAKOBSEN, GAMLE KJELSÅSVEI 3, 0489 OSLO

▼ Fasade Sydøst



ARCHI BYGG AS

Adr: Engjeveien 91, 0555 Oslo

E-POST, mobil: xxx Epost xxx

Org.nr: 915 657 006

Tegning

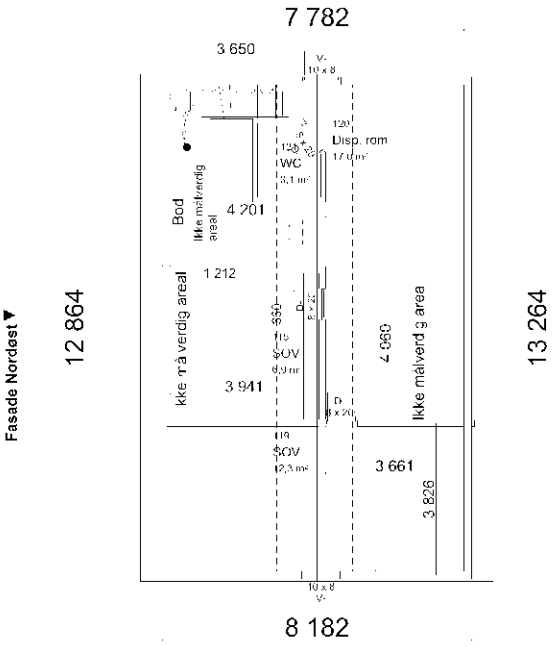
Kjeller - Ny situasjon

Bruks- og fasadeendring

Gamle kjelsåsvei 3 0489 Oslo

Prosjektnr	Dato	Gnr./Bnr	Målt	Tegningsnr
#	25.01.2021	73 og 312	1:100	A20-02
Fase:	Sign.	Kontroll	Godkjent	
Byggemelding	HN	SK		

▼ Fasade Sydøst



▲ Snitt

Fasade Nordøst ▼

12 864

13 264

Fasade Sydvest ▲

Fasade Nordvest ▲

ARCHI BYGG AS

ADR Engjeveien 91, 0355 Oslo

E-POST, mobiltelefon, hjemmeside

ORG. NR. 917 657 006

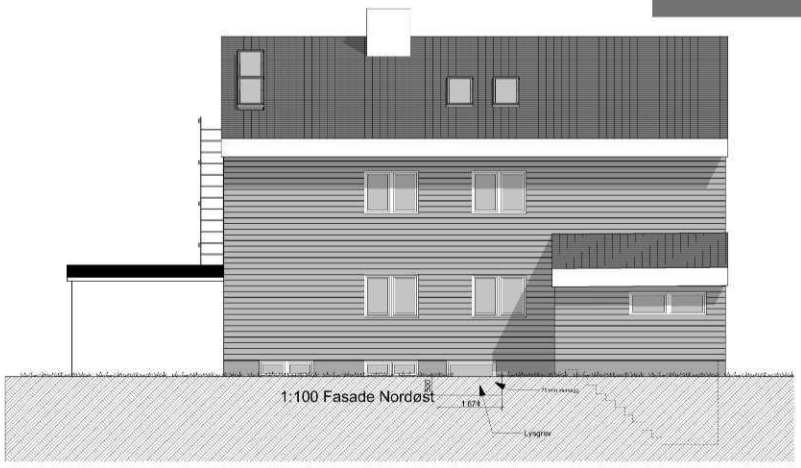
Tegning

Loft - Ny situasjon
Bruks- og fasadeendring
Gamle kjelsåsvei 3 0489 Oslo

Prosjektnr	Dato	Gnr./Bnr	Mål	Tegningsnr
#	25.01.2021	73 og 312	1:100	A20-08
Fase	Sign.	Kontroll	Godkjent	
Byggemelding	HN	SK		



1:100 Fasade Sydvet



1:100 Fasade Nordøst

ARCHI BYGG AS ADR:Ensjøveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

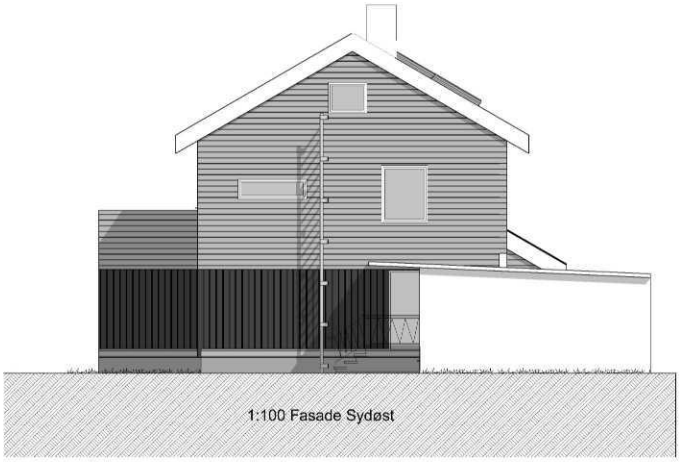
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
	1	Fjerning av takark og innsetting av 2 stk velux vinduer over trapp på loft	25.10.21			

Tegning

Fasade Nordøst og Sydvest - Ny situasjon
Bruks- og fasadeendring
Gamle kjelsåsvei 3 0489 Oslo

Prosjektnr.	Dato:	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
#	25.01.2021	73 og 312	1:100 på A3	A40-02
Fase.	**Sign.**	**Kontroll**	**Godkjent**	
Byggemelding	HN	SK		





ARCHI BYGG AS ADR:Ensjøveien 10, 0655 Oslo E-POST: post@archi-bygg.no ORG: 915 137 083

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
	1	Fjerning av takark og innsetting av 2 stk velux vinduer over trapp på loft	25.10.21			

Tegning

Fasade Nordvest og Sydøst - Ny situasjon

Bruks- og fasadeendring

Gamle kjelsåsvei 3 0489 Oslo

Prosjektnr.	Dato:	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
#	25.01.2021	73 og 312	1:100 på A3	A40-04
Fase.	**Sign.**	**Kontroll**	**Godkjent**	
Byggemelding	HN	SK		

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OKKENHAUG PROSJEKT+ARKITEKTUR
Utsikten 3
1443 DRØBAK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2024
	201517180 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Lægran	

Adresse:	GAMLE KJELSÅSVEI 3	Eiendom:	73/312/0/0
Tiltakshaver:	RANDI HEITMANN JØRGENSEN	Søker:	OKKENHAUG PROSJEKT+ARKITEKTUR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Gamle Kjelsåsvei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 23.09.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517180			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-0-1	30.10.2015	2/7
Fasade nordøst og sydøst	A-3-20	30.10.2015	2/9
Fasade sydvest og nordvest	A-3-10	30.10.2015	2/10

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Oda Lægran - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

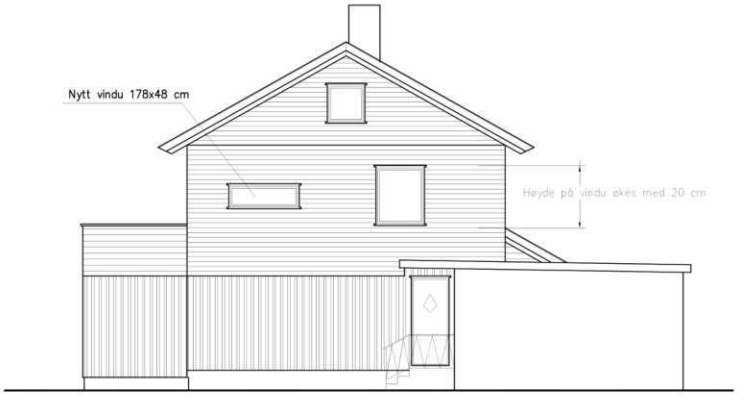
Kopi til:
RANDI HEITMANN JØRGENSEN, GAMLE KJELSÅSVEI 3, 0489 OSLO

Tegning tittel		Tegn.nr.
Fasader nordøst og sydøst	00	A–3–20

E–2



Fasade mot nordøst
Ingen endring på vinduer



Fasade mot sydøst

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.

Byggherre/prosjekt	Dato: 30.10.15
Randi Jørgensen Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 Oslo	Tegn: A. Okkenhaug Kontr:
Tegning tittel Endring, nye vinduer Fasader nordøst og sydøst	Sign: Prosj.nr: 29321 Mål: A3 = 1:100
Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur Holmåsen Terrasse 12, 1440 Drøbak Tlf. 91 69 22 30 Epost: post@okkenhaug.net	Rev: 00 Tegn. nr: A–3–20

Tegning tittel		Tegn.nr.
Fasader sydvest og nordvest	00	A–3–10

E–2



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordvest

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.

Byggherre/prosjekt Randi Jørgensen Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 Oslo	Dato 30.10.15 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Tegning tittel Endring, nye vinduer Fasader sydvest og nordvest	Sign. Prosj.nr. 29321 Mål A3 = 1:100 Rev. 00
Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur Holmåsen Terrasse 12, 1440 Drøbak Tlf. 91 69 22 30 Epost: post@okkenhaug.net	Tegn. nr. A–3–10

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 312 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Gamle Kjelsåsvei 3
Gatenr:	12161
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0489 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:13.11.2026 kl. 12.41

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

2016/969260-1/200 21.10.2016

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 900 000
Omsetningstype: Gave
JAKOBSEN ELISABETH
F.NR: IDEELL: 40/100
JØRGENSEN HELGE
F.NR: IDEELL: 60/100

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.

2016/969260-2/200 21.10.2016 BORETT
Rettighetshaver: JØRGENSEN RANDI HEITMANN
F.NR:

2016/1210285-2/200 30.12.2016 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2024/1530125-1/200 06.06.2024 21:00 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2024/1631108-1/200 28.06.2024 21:00 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
Veket for
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE
ORG.NR: 982 583 462

2016/969260-3/200 21.10.2016 FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Rettighetshaver: EIKÅ JORUNN
F.NR:

2016/969260-4/200 21.10.2016 FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
Rettighetshaver: JØRGENSEN ØYSTEIN
F.NR:

2016/1070096-1/200 18.11.2016
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/279739-1/200 15.03.2023 14:13	** MASSETRANSPORT TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2024108-1/200 01.10.2024 21:00	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 2 700 000
2024/1979679-1/200 20.09.2024 10:19	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 300 000 Panthaver: STATENS PENSJONSKASSE ORG.NR: 982 583 462 ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1936/2644-1/105 29.02.1936	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde
1965/7603-1/105 08.06.1965	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1935/900168-1/105 22.03.1935	FRADELINGSDOKUMENT

DENNE EIENDOMMEN ER
FRADELT FRA GNR 73 BNR 1

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skjøte[1)]

Innsenders navn
Randi Heitmann Jørgensen
Adresse
Gamle Kjelsåsvei 3
Postnr. 0489 | Poststed Oslo
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 120748[redacted] | Ref.nr.

Doknr: 969260 Tinglyst: 21.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	73	312			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☒ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☒ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 3 900 000

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ **1** Fritt salg ☒ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 6 300 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
120748[redacted]	Randi Heitmann Jørgensen	100%

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
140677[redacted]	Helge Jørgensen	☒ Ja ☐ Nei	60%
300878[redacted]	Elisabeth Jakobsen	☒ Ja ☐ Nei	40%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Randi Heitmann Jørgensen (120748[redacted]) skal ha vederlagsfri borett i første etasje så lenge hun lever. Hun skal kun ha utgifter til strøm, oppvarming og indre vedlikehold i sin leilighet. Jorunn Eikå (180973[redacted]) og Øystein Jørgensen (200176[redacted]) skal ha forkjøpsrett til huset til takst om det skal selges. Denne forkjøpsretten bortfaller automatisk om huset overdras til Helge og Elisabeths barn.

Dato	Utstederens underskrift
19/10.16	Randi H. Jørgensen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
19.10.2016	Oslo

Utstederes underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Randi H. Jørgensen	Randi H. Jørgensen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Stig Skilleås	STIG SKILLEÅS
Adresse Plåtveien 17, 0489 Oslo	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	THEA SVEEN
Adresse Plåtveien 17, 0489 OSLO	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
19/10-16	Randi H. Jørgensen

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
19.10.16	Randi H Jørgensen

ui.page_selector

A. Langsleth, Damveien 23, Grefsen.

Erklæring.

867

DAGB. NR. 2044/19 35
AVSKRIFT. AKER

Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 15/3. 35

„G.-nr. 73 , b.-nr. 312, parsell 24 av bnr. 1.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vei nr. 1243 godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 4.5 meter bred kjörebane og et 1.5 meter bredt fortau. Gamle Kjelsåsvei må omlegges langs tomten med inntil videre 4.5 meter bredde.
   Anlegg av kloakk i Gamle Kjelsåsvei kan utstå inntil videre efter formannskapets nærmere bestemmelser.
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser."

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Grefsen den 20/3 1935

Sign. A. Langsleth

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses på eiendommen.

Grefsen den 20/3 1935

Sign. A. Langsleth

500. April 1934. P. a/s

{}

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/7603/105
Attesteringstidspunkt 2026-11-10 13:05

7603

8 JUNI 1965

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 3 g.nr. 73 br.nr. 312

Gamle Kjelsåsvei gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 20./5... 19..65

Inge Svendsen
Skjøteinnehaver

Inge Svendsen
Eier

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

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

.....

Avskriftens rikt'ighet bekreftes:
9.

Oslo

Utskriftsdato: 12.11.2026

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: 12.11.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/312 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gamle Kjelsåsvei 3 0489 OSLO
Fakturamottaker:	Jørgensen Helge Gamle Kjelsåsvei 3 0489 OSLO
Eiernavn:	Jørgensen Helge

Kommunale avgifter	NOK 44 533,52
Eiendomsskatt	NOK 1 421,00
Totalt	NOK 45 954,52

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 421,00
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	33 086,80
Totale avgifter	**45 954,52**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Gamle Kjelsåsvei 3

Nabolaget Grefsenplatået - vurdert av 172 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	8 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glads vei Linje 11, 12	3 min 0.3 km
Glads vei Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Storo Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.3 km

BARNEHAGER

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.4 km
Bråtenalleen barnehage (1-6 år) 108 barn	8 min 0.7 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	8 min
Joker Kjelsås	9 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

Storo Storsenter	19 min
Vitusapotek Storo	19 min
Storo Vinmonopol	19 min

SPORT

Grefsen skole	8 min
Sverre enevolds plass balløkke	7 min
Fitness24Seven Storo	18 min
SATS Storo	19 min

«Godt og stille nabolag med gode turmuligheter og nærme byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

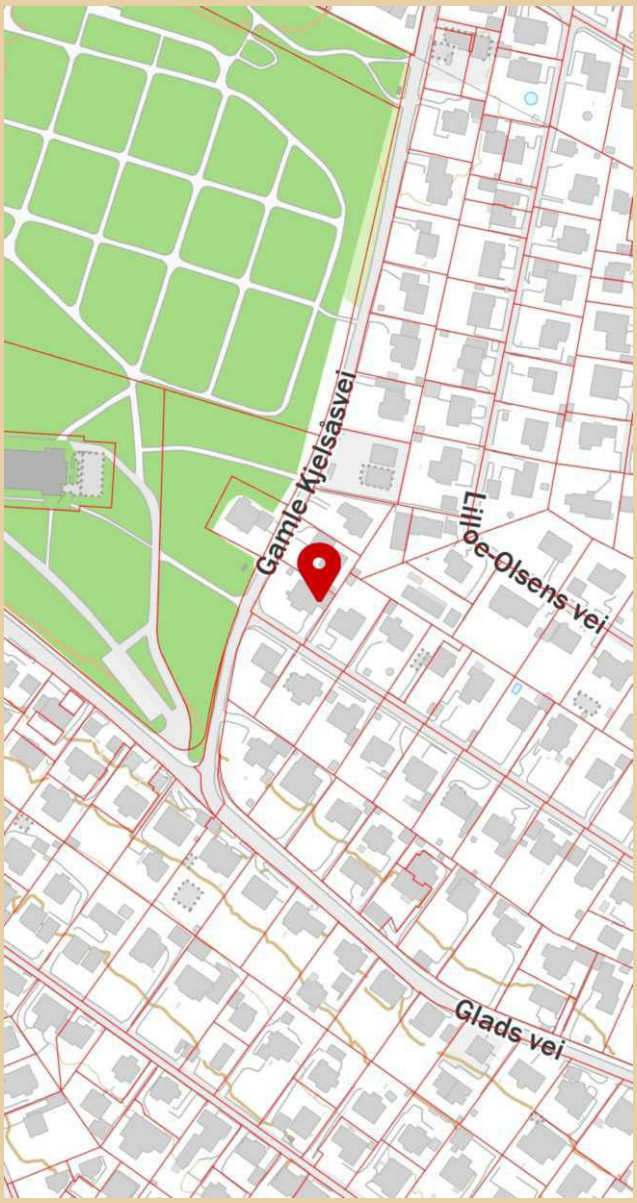
Gateparkering
Lett 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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:
Gamle Kjelsåsvei 3, 0489 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 312, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260242

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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