PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

PARKENGA 4A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

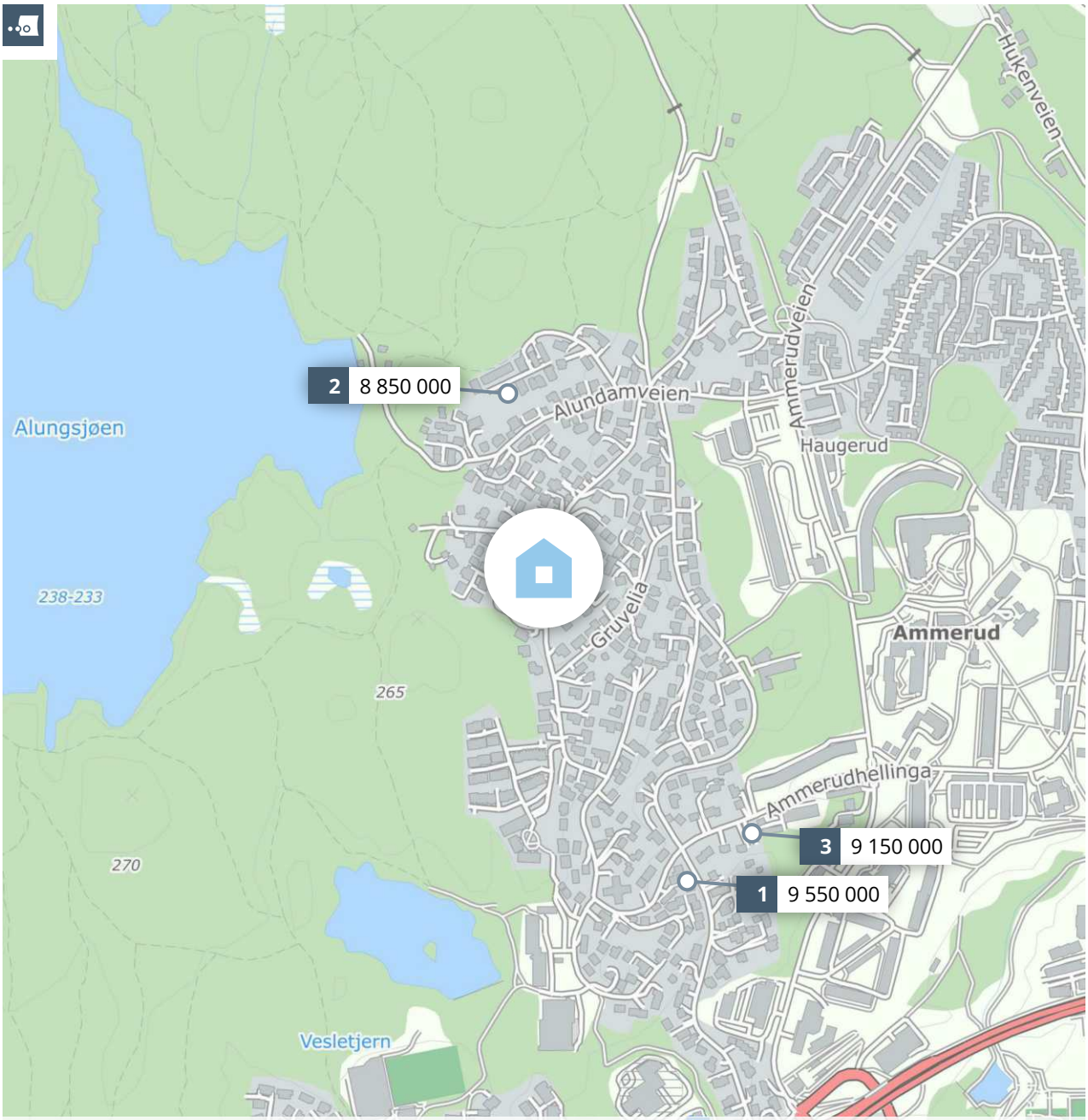
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PARKENGA 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 28.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkenga 4 A, 0957 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 93 BNR 400 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	45 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	165 m²	22 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Tomt					693 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lilloseterveien 18 C					12.08.2025	9 500 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**62 418**
	153 m²	1980	332 m²	3 sov							
2	Gjerdesmutten 18					01.04.2025	7 850 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**50 571**
	175 m²	1977	416 m²	3 sov							
3	Ammerudhellinga 19					25.06.2025	8 750 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**50 000**
	183 m²	1963	1 018 m²	5 sov							

Enebolig over 2 plan med solrik tomt som passer perfekt for småbarnsfamilien eller deg som ønsker å bo nærme marka. Boligen fremstår som velholdt av dagens eier, men med moderniserings behov etter dagens krav til standard. Her bor du like ved populære Lillomarka, i en blindgate nesten fri for biltrafikk, i rolige omgivelser.

De to etasjene er godt utnyttet og har god plass for hele familien, hvorav kjeller har egen inngang. Huset har et romslig kjøkken med hvitevarer, nydelig stue med ildsted, samt tre soverom med tilpassede klesskap på to av dem. Videre er det bad med kabinett, vaskerom, et praktisk innredet rom og badstue i underetasjen. Av lagringsmuligheter er det hele 3 boder og stort trapperom med ytterligere lagringsplass.

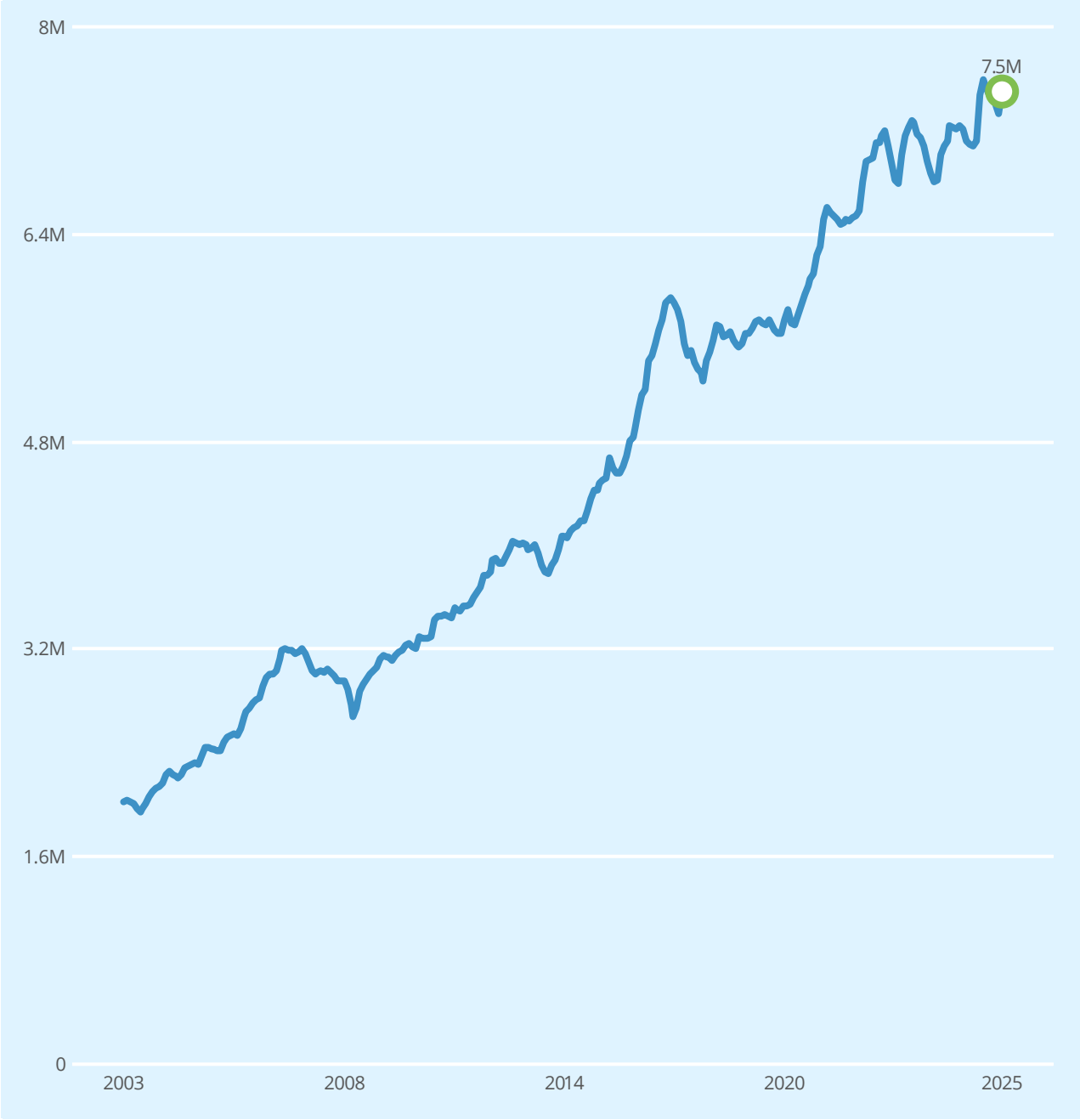
Her er det stort potensiale!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Grorud bydel nå

6
eneboliger til salgs

12.0M
11.7M
11.4M
11 023 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i Grorud bydel siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

8.9M
8.5M
8 284 000 Salgspris i snitt
7 936 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.3M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

70 332 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

50 893 Grorud bydel i snitt siste 3 mnd

45 455 Parkenga 4 A Totalpris 7 500 000

Parkenga 4 A
0957 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1974
BRA: 165 m^2
BRA-i: 165 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	27	6	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Parkenga 4 A
0957 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34944

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drensløsning fra byggeår. Synlig drenspapp ved flere vegger med manglende topplist. Innhentet beskrivelse av grunnarbeider opplyser at grunnmur under terreng er kostrappet og asfaltmurt. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. 4" sementrør er lagt.
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. For videre omtale se "Rom under terreng".
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser forhøyede verdier ved kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Deler av terrenget rundt boligen er relativt flatt med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Fall på terreng mot grunnmur ved kjellernedgang. Risiko for at vann trenger inn i kjelleren. Takvann ledes vekk fra grunnmur via drensrør.
Symptom på manglende funksjon, manglende topplist over drenspapp, samt områder med flatt terreng rundt boligen gis TG-2. Fall på terreng mot boligen tilknyttet kjellernedgang gis TG-3.

Generelt: saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Overvann overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak

Drenering er moden for utskifting. Fall på terreng rundt boligen må tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Etablere takoverbygg tilknyttet kjellernedgang.
(Det settes kun et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

2 rom i kjeller er i dag innredet og kledd med påforede vegger mot grunnnmur. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hullboring ble utført i innredet rom. Måling med fuktindikator påviste høye verdier i bunnsvill (32%/fare for all sopp og skadedyr, kondensering) på befaringsdagen. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig.
Det er etablert badstue mot grunnmur i kjeller. Badstue som er bygget mot terreng innebærer risiko for fuktproblemer og kan være et uheldig valg hvis ikke de riktige forholdsregler er tatt. Fuktighet kan forårsake skader på konstruksjonen og isolasjonen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig.
Risikokonstruksjon gis TG-2. Oppgitte avvik etter hulltaking i påforet vegg gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater må fjernes (inkl. badstue). Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstige og snøfangere fra ca. 2005. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet alder. Manglende snøfangere på deler av yttertaket gis TG-3.

Anbefalte tiltak

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket. Montering av snøfangere der det mangler.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.
TG-2 gis grunnet alder, manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2015: nye sikringer og ny kurs til varmepumpe. Dokumentasjon var plassert i sikringsskapet på befaringsdagen.

(Det settes kun et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten).

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Utbedre avvik tilknyttet hull/innføringer i sikringsskap.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulv/vegger med manglende tettesjikt. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer.
Våtrom med manglende tetthet gis TG-3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av våtrom.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasje preget av dårlig vedlikehold, skjevheter og setningsskader. Oppgitt avvik gis TG-3. Manglende snøfangere gis TG-3.

Rekvirenten opplyser at yttertaket ble tekket om i ca. 2005.

Anbefalte tiltak

Oppretting og etablering av nytt fundament/dekke. Montering av snøfangere. Flere bygningsdeler er modne for utskifting. Ved bygging av ny garasje vil det påløpe ytterligere kostnader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Flere mindre riss/sprekker observert/registrert på befaringsdagen.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Støttemur med betongskader. Oppført rekkverk med for stor avstand mellom spiler (over 10 cm).
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utbedre overnevnte avvik, samt bedre personsikkerhet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Skjevheter ble observert/registrert.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Nyere ytterdør i 1. etg. Terrassedøren er datert 2022. Vinduer og kjellerdør er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere ytterdør og terrassedør gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Yttervegger

Oppsummering

Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.
Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger. Deler av kledningen er moden for utskifting. Grunnet dårlig lufting bak kledning anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner, nedløp og beslag fra ca. 2005 med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking fra ca. 2005. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Takflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater av pipeløpet på befaringsdagen.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale må utbedres.

Trapp

Oppsummering

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betrakting. Åpninger i rekkverk og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Øvre del av rekkverk med dårlig innfesting.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedre avvik og bedring av personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Adkomst til stakepunkt i kjeller. Avløpsanlegg fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 1996 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: 1. etg.: Bad

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt gulvbelegg i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Baderommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Veggoverflater med bruksslitasje, samt riss/sprekker. Grovstøpt dekke med riss/sprekker.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet er modent for rehabilitering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i Leca og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Forhøyede verdier ved dekke og nedre del av vegger gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Rehabilitering etter utskifting av drenering.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Bruksslitasje i flere rom. Deler av kjøkkeninnredning med manglende overdekning av gulv.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskifting av gulv i flere rom må påregnes.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Flere vegger med bruksslitasje, samt "heksesot".
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Himlinger

Oppsummering

Overflater med normal elde og slitasje. Flere himlinger med "heksesot".
Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger.

Øvrig: Innvendige dører

Oppsummering

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gir grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Utvendig solavskjerming med værslitasje. Funksjon er usikker.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger må påregnes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til størrelse på rømningsvinduer i henhold til teknisk forskrift.
Godkjent rømningsvei via ytterdør er etablert.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2025

Rapportdato
26.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Bjørn Kristian Braaten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut av rekvirenten grunnet manglende kjennskap til eiendommen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Parkenga 4 A, 0957 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	93	Bruksnr:	400	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1974** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Utført med støpt dekke. Grunnmur oppført i Leca med øvrige vegger i trebindingsverk. Fasader med liggende kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med profilerte takplater. Snøfangere, renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedør med trekarmer.

Tomtestørrelse: 692.8 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

I tillegg til boligen er det oppført en frittstående garasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1981	Oppføring av frittstående garasje iflg. EDR.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	165	165	0	0	17
Garasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	**187**	**165**	**22**	**0**	**17**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	87	87	0	0	17
Kjeller	78	78	0	0	0
Totalt m²	**165**	**165**	**0**	**0**	**17**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	87	0	Vindfang, hall, trapperom, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Kjeller	78	18	60	Innredet rom og badstue.	Trapperom, vaskerom og 3 boder. (Takhøyde ca. 220-235 cm).
Totalt m²	**165**	**105**	**60**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bakkeplan	22	0	22	0	0
Totalt m²	**22**	**0**	**22**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan	22	0	22		Garasjerom.
Totalt m²	**22**	**0**	**22**		

Kommentar til arealberegning

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Antatt støpt plate på mark.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Drensløsning fra byggeår. Synlig drenspapp ved flere vegger med manglende topplist. Innhentet beskrivelse av grunnarbeider opplyser at grunnmur under terreng er kostrappet og asfaltmurt. Egenskapen til denne typen fuktsikring svekkes for hvert år. Fuktsikringen har oversteget antatt levetid. 4" sementrør er lagt.
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. For videre omtale se "Rom under terreng".
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser forhøyede verdier ved kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Deler av terrenget rundt boligen er relativt flatt med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Fall på terreng mot grunnmur ved kjellernedgang. Risiko for at vann trenger inn i kjelleren. Takvann ledes vekk fra grunnmur via drensrør.
Symptom på manglende funksjon, manglende topplist over drenspapp, samt områder med flatt terreng rundt boligen gis TG-2. Fall på terreng mot boligen tilknyttet kjellernedgang gis TG-3.

Generelt: saltutslag kommer som resultat av en transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandringen skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellig former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder dette på rikelig fukttransport. Risikoen for råtesopp i treverket er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Overvann overstiger kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskader. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering er moden for utskifting. Fall på terreng rundt boligen må tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Etablere takoverbygg tilknyttet kjellernedgang.
(Det settes kun et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten).

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur oppført i Leca.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Flere mindre riss/sprekker observert/registrert på befaringsdagen.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur ned til kjeller er antatt oppført i Leca.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Støttemur med betongskader. Oppført rekkverk med for stor avstand mellom spiler (over 10 cm).
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnte avvik, samt bedre personsikkerhet.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Deler av kjeller er innredet til boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

2 rom i kjeller er i dag innredet og kledd med påforede vegger mot grunnnmur. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur på innsiden under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Hullboring ble utført i innredet rom. Måling med fuktindikator påviste høye verdier i bunnsvill (32%/fare for all sopp og skadedyr, kondensering) på befaringsdagen. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig.
Det er etablert badstue mot grunnmur i kjeller. Badstue som er bygget mot terreng innebærer risiko for fuktproblemer og kan være et uheldig valg hvis ikke de riktige forholdsregler er tatt. Fuktighet kan forårsake skader på konstruksjonen og isolasjonen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig. Risikokonstruksjon gis TG-2. Oppgitte avvik etter hulltaking i påforet vegg gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater må fjernes (inkl. badstue). Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Treterrasse, fundamentert til bygning og på søyler.
Størrelse: 17 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent årstall.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasse med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Skjevheter ble observert/registrert. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malt og heltre ytterdør med glass.
Vinduer med trekarmer. Isolerglass og koblede.
Terrassedør med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nyere ytterdør i 1. etg. Terrassedøren er datert 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Nyere ytterdør i 1. etg. Terrassedøren er datert 2022. Vinduer og kjellerdør er fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje. Nyere ytterdør og terrassedør gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss

Fasader med liggende/stående kledning og pussede flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Veggflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler. Ytterveggene vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Deler av kledningen er moden for utskifting. Grunnet dårlig lufting bak kledning anbefales det at fasaden holdes under oppsikt.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Adkomst via nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall

Renner, nedløp og beslag i stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rekvirenten opplyser at nye renner, nedløp og beslag ble montert i ca. 2005.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Renner, nedløp og beslag fra ca. 2005 med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke ble stadfestet.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Saltak i treverk.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Takkonstruksjonen vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater

Yttertaket er tekket med lakkerte stålplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rekvirenten opplyser at yttertaket ble tekket om i ca. 2005.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking fra ca. 2005. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Takflatene ble inspisert fra bakkeplan med begrenset mulighet for å avdekke eventuelle feil/mangler.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Takstige og snøfangere fra ca. 2005. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet alder. Manglende snøfangere på deler av yttertaket gis TG-3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig omtekking av yttertaket. Montering av snøfangere der det mangler.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Dekke er av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Dekke og etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element

Leca elementpipe.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Jøtul peisovn.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater av pipeløpet på befaringsdagen.
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale må utbedres.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, stekeovn og keramisk platetopp. 2 fronter med glass.

Kjøkkeninnredning med normal elde og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Deler av bruk og innredning av kjeller avviker fra godkjente byggetegninger. Hobbyrom er innredet som kjellerstue. Badstue er etablert i klesbod. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Innhentet ferdigattest tilknyttet bolig er datert 05.05.1976. Ferdigattest tilknyttet garasje ble gitt 23.10.1981 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til størrelse på rømningsvinduer i henhold til teknisk forskrift. Godkjent rømningsvei via ytterdør er etablert.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig tretrapp. Trinn belagt med teppe.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betrakting. Åpninger i rekkverk og trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Øvre del av rekkverk med dårlig innfesting. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedre avvik og bedring av personsikkerhet.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Adkomst til stakepunkt i kjeller. Avløpsanlegg fra byggeår har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. TG-2 gis grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-2 gis grunnet alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2015: nye sikringer og ny kurs til varmepumpe.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-3

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
Anlegget har utidsmessige løsninger med ujordete stikkontakter. Oppgraderinger må derfor påregnes.
TG-2 gis grunnet alder, manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Oppgitt avvik gis TG-3.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2015: nye sikringer og ny kurs til varmepumpe. Dokumentasjon var plassert i sikringsskapet på befaringsdagen.

(Det settes kun et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Utbedre avvik tilknyttet hull/innføringer i sikringsskap.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 1996 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: 1. etg.: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulv med belegg. Vegger med tapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Baderom fra byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Gulv med dårlig og manglende fall til sluk.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt dusjing i lukket kabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Synlig klemt gulvbelegg i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt dusjing i lukket kabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Baderommet er modent for rehabilitering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad med toalett, dusjkabinett i herdet glass, speil med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredninger og sanitærutstyr med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Kjeller: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med grovstøp. Vegger med malte flater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vaskerom fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Veggoverflater med bruksslitasje, samt riss/sprekker. Grovstøpt dekke med riss/sprekker. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrommet er modent for rehabilitering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Gulv/vegger med manglende tettesjikt. Gulvet er derfor utsatt for lekkasjer. Våtrom med manglende tetthet gis TG-3.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rehabilitering av våtrom.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal elde og slitasje. Toalett er ikke etablert i rommet. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt **TG-2**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i Leca og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder. Forhøyede verdier ved dekke og nedre del av vegger gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Rehabilitering etter utskifting av drenering.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.26 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: parkett, laminat, tregulv og teppe.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Bruksslitasje i flere rom. Deler av kjøkkeninnredning med manglende overdekning av gulv.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik. Gulv gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av gulv i flere rom må påregnes.

6.27 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: panel, malte flater og malt strie.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Flere vegger med bruksslitasje, samt "heksesot".
Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.28 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og panel.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. Flere himlinger med "heksesot".
Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.29 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte innerdører. 2 med glass.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gir grunnet elde og slitasje.

6.30 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad og innredet rom i kjeller iflg. rekvirent (funksjon er usikker).
Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.31 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utekran (ikke frostsikker).
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.32 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe fra Daikin.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Tiltak: service og kontroll av installasjoner.

6.33 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Markiser og utvendige persienner.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Utvendig solavskjerming med værslitasje. Funksjon er usikker.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftinger må påregnes.

6.34 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Innvendige persienner.

6.35 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, Leca ringmur, trebindingsverksvegger med stående/liggende kledning på fasader, saltak i treverk tekket med profilerte takplater, renner, nedløp og beslag i stål, vinduer med 1-lags glass og trekarmer, ytterdør og vippeport.

Oppsummering av øvrig	**TG-3**
Garasje preget av dårlig vedlikehold, skjevheter og setningsskader. Oppgitt avvik gis TG-3. Manglende snøfangere gis TG-3. Rekvirenten opplyser at yttertaket ble tekket om i ca. 2005.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppretting og etablering av nytt fundament/dekke. Montering av snøfangere. Flere bygningsdeler er modne for utskifting. Ved bygging av ny garasje vil det påløpe ytterligere kostnader.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.36 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.37 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250190

Selger 1 navn
Svein Ole Braaten

Gateadresse
Parkenga 4a

Poststed	Postnr
Oslo	0957

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jorid Synnøve Braaten

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250190

Tilleggskommentar

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

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250190

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

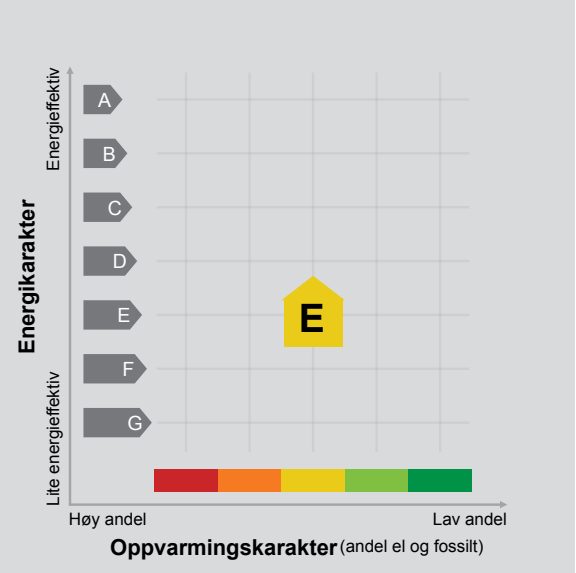
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Ole Braaten	94135ee861ad8edb03ff2e97498ccf5f86e876d0	19.08.2025 15:00:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250190

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Parkenga 4A
Postnummer	0957
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	400
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80714750
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160845
Dato	27.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 5.5.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 93. bnr. 400. Parkenga 2.

Journalnr.: 73/2939.

Arbeidet er: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 29.4.76.

Bygningens art: Enebolig.

Byggherre: Björn Braaten, Parkenga 2, Oslo 9.

Byggmelder: G. Block Watne A/S, Postboks 2713, St.Hanshaugen, Oslo 1.

Ansvarshavende: Tømmerm. Asmund Ranheim, c/o G. Block Watne A/S, Postboks 2713, St.Hanshaugen, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

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

3M. C-15. 4000. ANSVORD. 1814/374. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Parkenga 2	Gnr.95,bnr.400+812	81/1197

Byggherre	Ansvarshavende
Bjørn Braaten Parkenga 2 OSLO 9	Byggm. Leif W.Hansen Karl Flods vei 4 OSLO 9

KV/LJ

Dato
23. oktober 1981.

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

For bygningssjefen

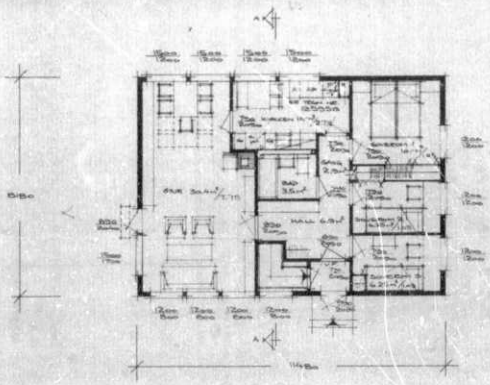
Bygningsinspektør

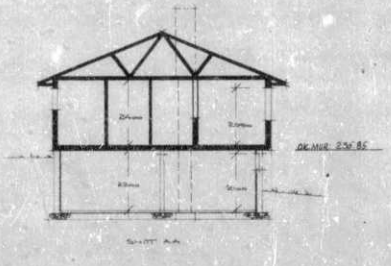
Knut Vollene

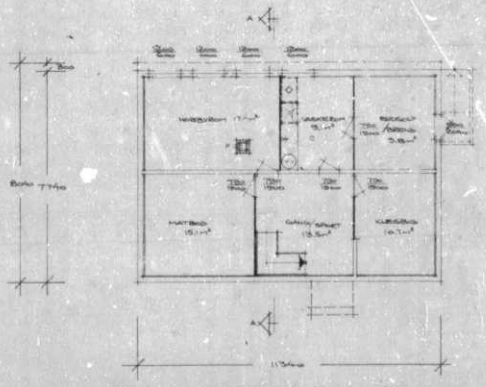
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH C-16 ANDVORD

NEOFOTOGRAFERT - 19 X







Type 70÷

BJØRN BRAATEN — 5810 30911

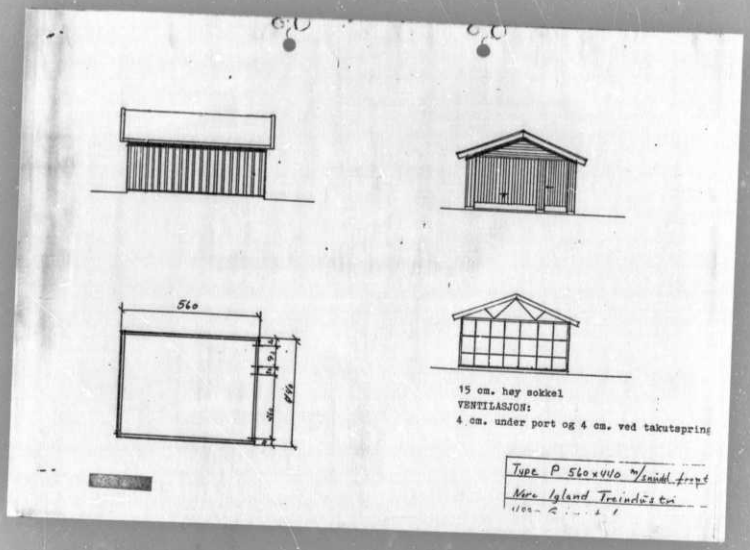
PRESENTASJ. OSLO Sw 93 Bl.nr 6a1-A12

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

Gr liste 1465787 1271-71

13-3-72

134310



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kathrine Thorsrud

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517134
18625/ VILDEKT

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.93 BNR. 400

Vi viser til bestilling av 20250815 for PARKENGA 4A.

GNR. 93 BNR. 400

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1973.

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

693 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

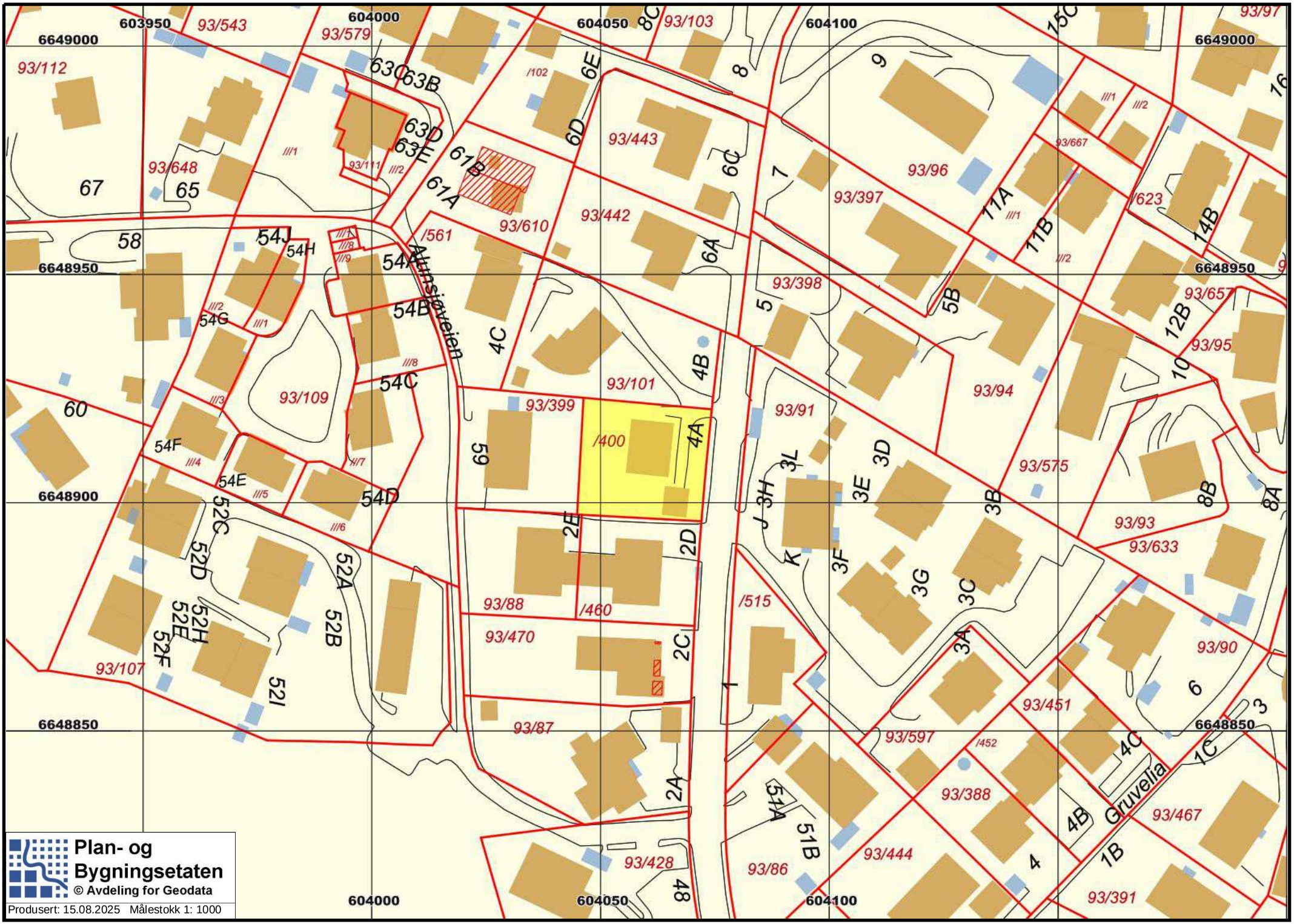
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

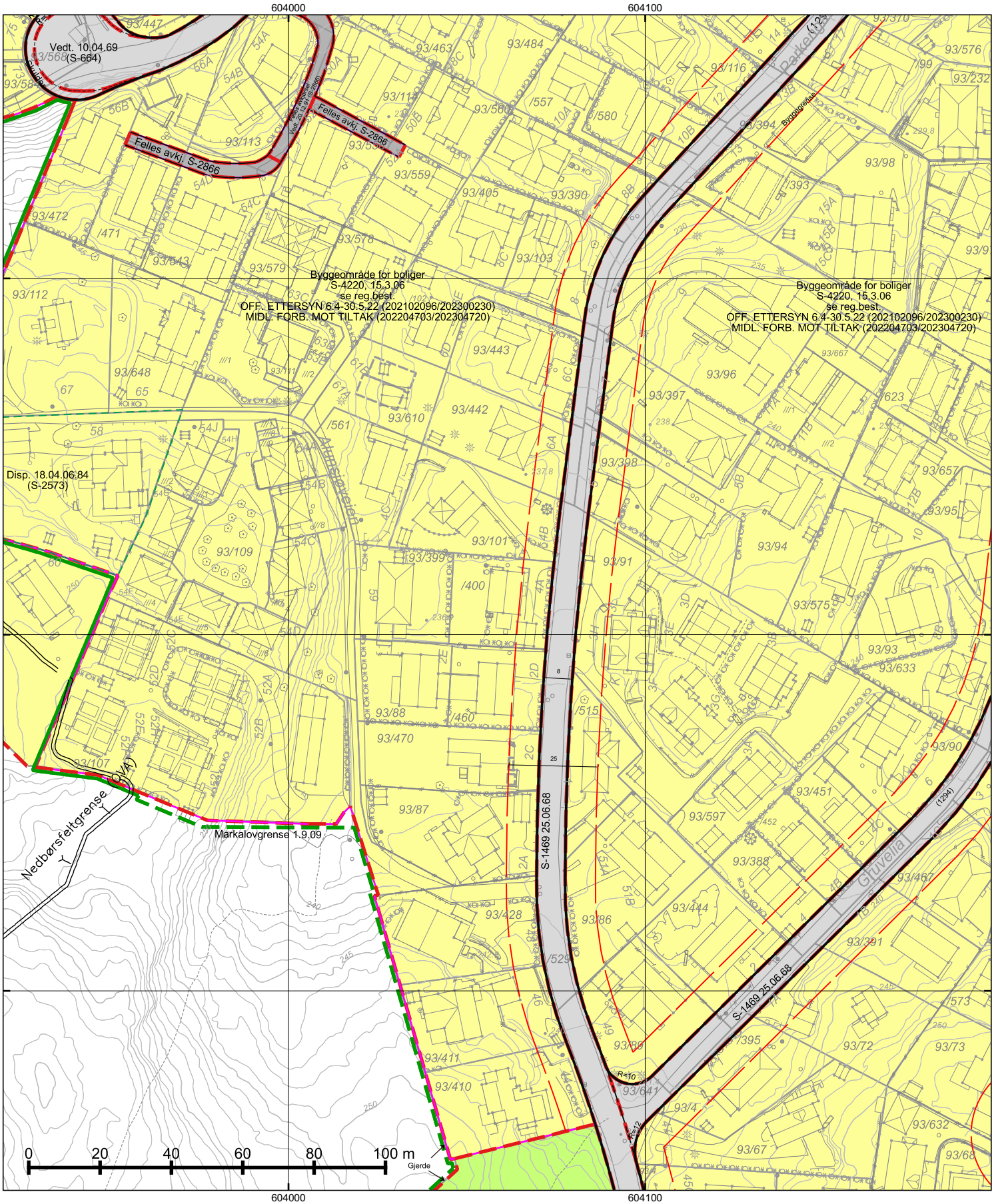
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.08.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

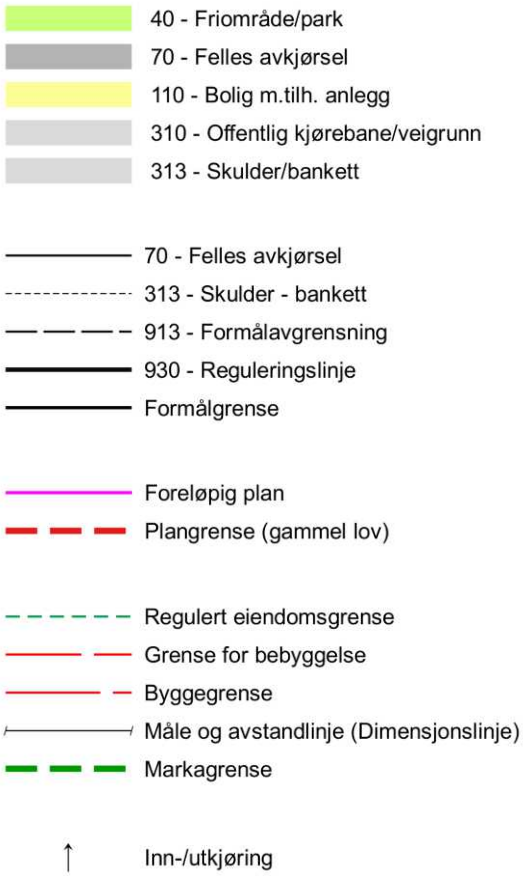
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330106/ 86517134
Deres ref.: 18625/ VILDEKT
Adresse: PARKENGA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 93/400

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

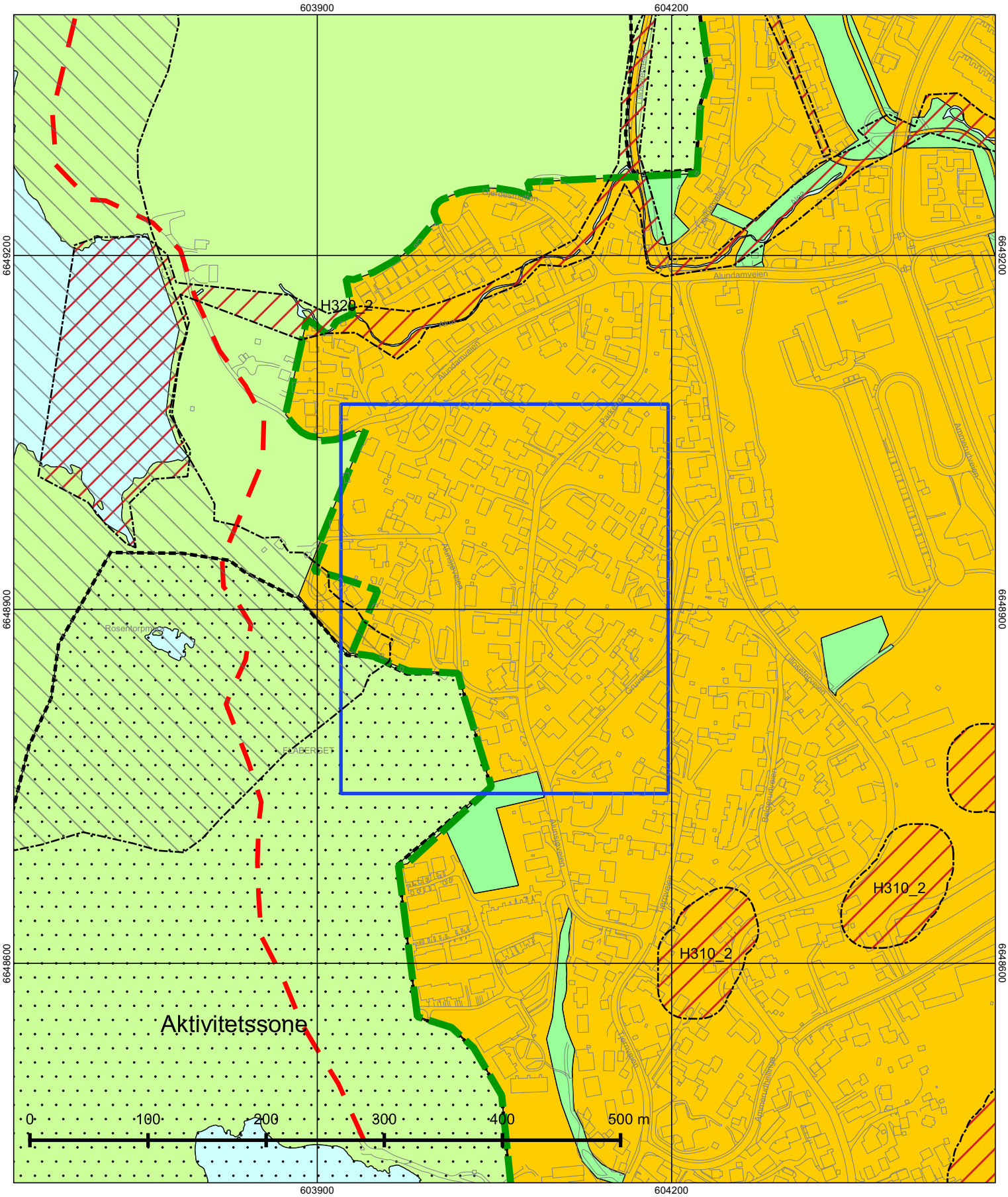
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330106/ 86517134
Deres ref.: 18625/ VILDEKT
Adresse: PARKENGA 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 93/400

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330106/86517134
Deres ref.: 18625/ VILDEKT

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.

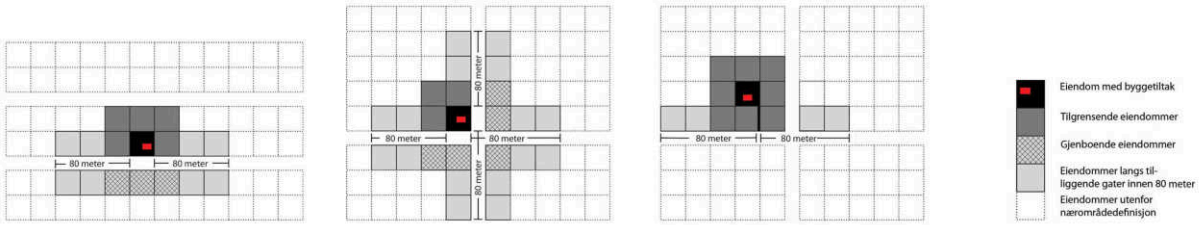
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

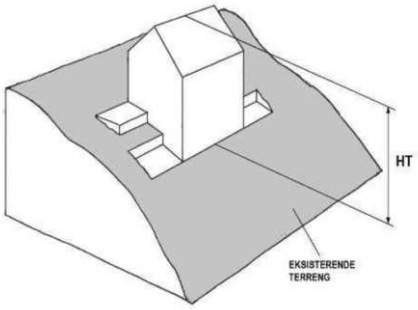
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

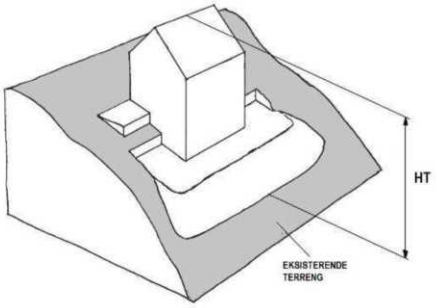
Følgende høyder tillates:

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.

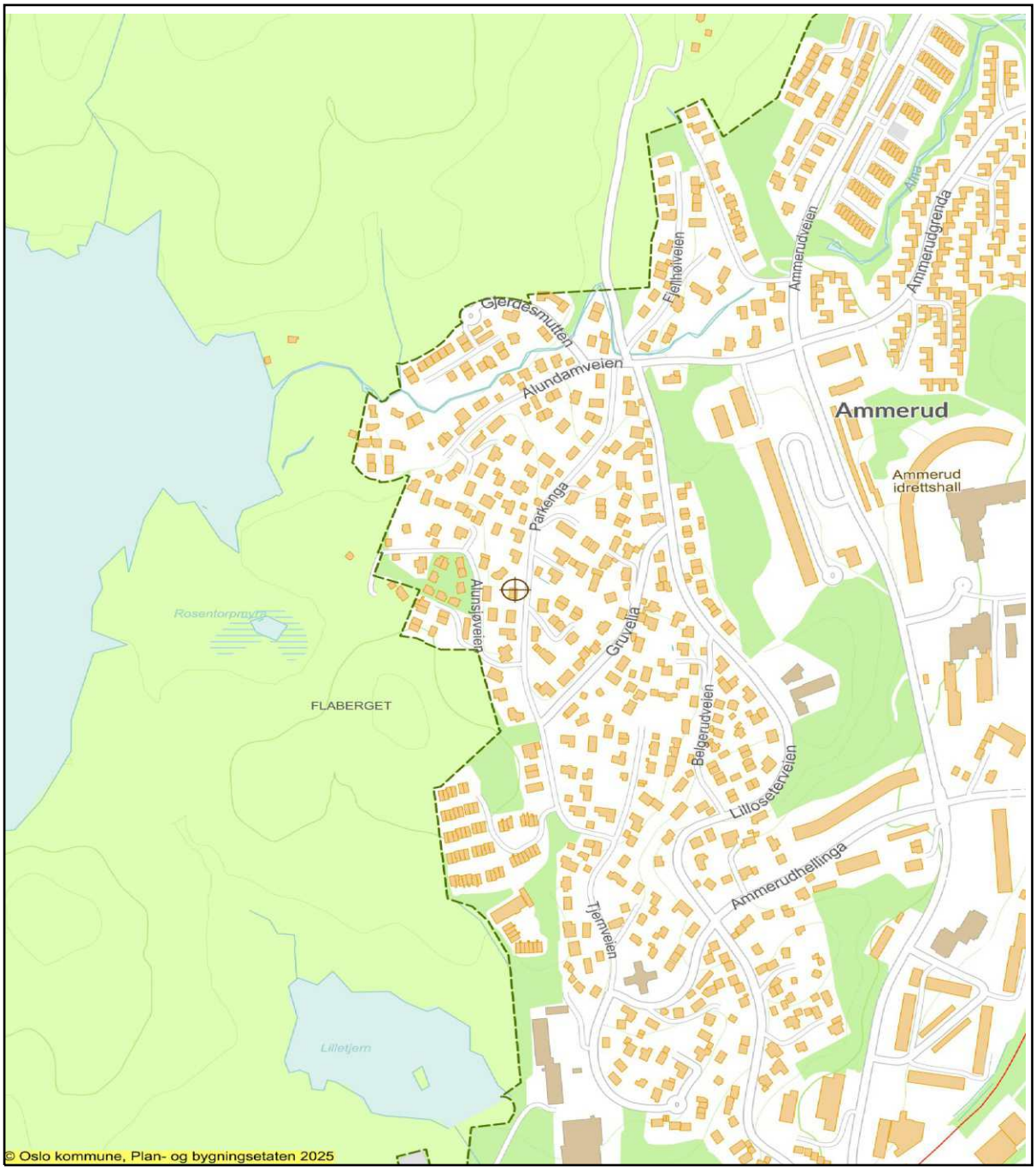
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oversiktskart

Adr.:	Parkenga 4 A	**Bydel :**	GRORUD
Gnr bnr :	93 / 400	**Skolekrets (2020/2021):**	Ammerud



Dato: 15.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Vilde Kathrine Thorsrud 125250190
Vår referanse: 3809542/26908807
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 122

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19776	105	20.11.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	101	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/19776/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:36

Ole Braaten, Parkenga 2, Oslo 9.

20 NOV. 1972 19776

ERKLÆRING

9/11 72.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Måling og utskillelse av østre parsell

av gnr. 93 bnr. 101 i Oslo.

~~Kjøper~~.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Parkenga opparbeides fra godkjent vei til og langs østre parsell med 6.0 m bred kjørebane, 0.50 m bankett på hver side og planeres i 8.0 m bredde.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 20-11 1972

Ole Braaten

hjemmelsinnehaver

Som ~~skjøtsinnehaver~~ samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 20-11 1972

Ole Braaten

Underskrift vitnebekreftes

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord 2.4343/71.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pål Arild Olsen 125250190
Vår referanse: 3808154/26894465
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 3

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47315	105	7.8.1985	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	101	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

07.AUG.85 047315

BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G.

Vedrørende g.nr. 93 b.nr. 399

Atkomstvei.

G.nr. 93 b.nr. 399

skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
over g.nr. 93 b.nr. 400 og g.nr. 93 b.nr. 101
som vist med rødt på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på g.nr. 93 b.nr. 400 og g.nr. 93 b.nr. 101 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 10/7-85

For g.nr. 93 b.nr. 400 Bjørn Brunstad
Hjemmelsinnehaver

FOR G.NR. 93 B.NR. 101 Inger Andersen
Hjemmelsinnehaver

MED HILSEN
Morten Andersen
FOR GNR. 93 B.NR. 399
Morten Andersen
HJEMMELSINNEHAVER

Avskriftens riktighet bekreftes.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pål Arild Olsen 125250190
Vår referanse: 3808152/26894455
Bestilling: C3 2025-08-14 (6) 2

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4250	105	28.2.1974	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	101	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4250

28 FEB. 1974

Erklæring

Undertegnede som eier av gnr. 93 bnr. 101 0g 400 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Eier av gnr. 93 bnr. 101 gir eiendommen gnr. 93 bnr. 400 rett til å nedlegge stikkledninger, vann overvann og kloakk over min eiendom og rett til fremtidig vedlikehold av ledningene når dette er nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er i fellesskap solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Eier av gnr.93, bnr. 101 Ole Braaten

Eier av gnr. 93 bnr. 400 Bjørn Braaten

Likelydende erklæring er idag innlevert til tinglysing og gebyr kr._____ betalt

Oslo byskriverembete_____ distrikt / 1974

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Pål Arild Olsen 125250190
Vår referanse: 3808153/26894460
Bestilling: C3 2025-08-14 (5) 160

Dato
14.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10152	105	16.4.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	101	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/10152/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-14 11:50

Dagbokført
16 juni 82 nr. 10152
Byskriveren i Aker distrikt

O V E R E N S K O M S T

Mellom eierne av gnr. 93 bnr. 101 adresse Parkenga 2C,
gnr. 93 bnr. 400 " Parkenga 2A,
gnr. 93 bnr. 399 " Parkenga 2B,
gnr. 93 bnr. 561 " Parkenga 2D,

er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegget felles stikkledninger for vann- og avløp fra hovedledninger inn til eiendommene. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og kloakkvesen.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold av de ledninger som er felles.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være en elig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo, 12/4. 1982
Gnr. 93 bnr. 101
Ole Bratten
sign.

Oslo, 12/4 - 1982
Gnr. 93 bnr. 400
Bjørn Bratten
sign.

Oslo, 14/4-82
Gnr. 93 bnr. 399
Sverre Andersen
SIGN.

Oslo, 12/4 1982
Gnr. 93 bnr. 561
Svein-Ole Bratten
sign.

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 100,- betalt.
Oslo, byskriverembete,
Aker distrikt, den 16/7 1982
For byskriveren

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PRIMERA
PB 81 LINDERUD
0517 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Vilde Kathrine Thorsrud 125250190
Vår referanse: 3809541/26908802
Bestilling: C3 2025-08-18 (5) 124

Dato
18.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19775	105	20.11.1972	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	101	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/19775/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-18 12:37

19775
20 NOV. 1972

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 93, bnr. 101, Aker distrikt.

I anledning utskillelse av 2 parseller av eiendommen gnr. 93, bnr. 101, er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) I henhold til bygningslovens § 66.1, har den vestre parsell brukerett til den nødvendige atkomst over den østre parsell frem til Alunsjøveien (1286).

2) Den østre parsell må arronderes østover frem til midt av regulert Alunsjøveien såsnart myndighetene krever dette gjennomført.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 93, bnr. 101, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 20 november 1972

Hjemmelsinnehaver: Oli Blaaten

Avskriftens riktighet bekreftes

Rett kopi bekreftes

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 60 – SIDE 22 NR. 1

ASKRIFT AV KJØPEKONTRAKT DATERT 17. MARS 1918 TINGLYST 6. FEBRUAR 1920

«Gr. nr. 93 br. nr. 101. Kjøbekontrakt. Undertegnede Overretssagfører M. T. Holst sælger herved til smedem. Karl M. Larsen, Ratkesgate 13 en . . . . . (Parcel av Eiendommen Ammerud G-No. 93, Br-No. 4 i Aker, hvilken Parcel paa et af Landmaaler O. Grøndahl over Eiendommen optaget Kart er betegnet) som No. 93 med Areal 2920 m^2 for Købesum Kr. 500,00 – fem hundrede – Kjøbesummen afgjøres ved Kontantbetaling af Kr. 50,00 – femti kroner - + 2% Salgsprovision . . . . (samt ved Udstedelse af Obligation for Restbeløbet med 1ste Prioritets Pant i den solgte Parcel. Obligationen klausuleres som for Udlaan af Umyndiges Midler bestemt, forrentes med 5% aarlig Rente, beregnet fra nærværende Kontrakts Dato og afdrages) med kr. 45,00 aarlig der erlægges med en halvdel hvert halvaar samtidig med renterne. Renterne erlægges 17/3 og 17/9 første gang 14/9-1918. Paa . . . . . (Paa Parcellen maa ikke opføres Arbeiderbolig, Sygehus, Restauration eller industriel Bedrift, der ved Røg, Lugt eller Støi kan være generende for Naboerne. Derhos maa Priveter, Søppelkasser og Kloakafløb anbringes og indrettes saaledes at de ikke generer Nabo. Kjøberen er uberettiget til, saalænge Kjøbesummen staar uafgjort, at foretage Hugst paa den solgte Parcel, uden forsaavidt nødvendig er til Tomtens Ryddiggjørelse til Opførelse af Huse. Dog kan han hugge enkelte større Træer skikkede til Bygningsmaterialer, naar disse anvendes til de paa Tomten opførendes Huse. Et paa Eiendommen opført Hus maa ikke fjernes, før Kjøbesummen i sin Helhed er betalt. Enhver Parcelkjøber pligter at oparbeide i farbar Stand i halv Bredde det Veistykke, som af den projekterte Vei fører forbi den kjøbte Parcel, hvorhos det fremtidige Vedligehold af Veien paahviler Parceleieren. Kjøberen bærer samtlige de med Handelen forbundne Omkostninger som stemplet Papir til Skjøde, Skyldsætningsforretningens Kostende samt Thinglæsning af Skjøde og den til Sælgeren eventuelt utstedendes Pantobligation. Kjøberen kan ikke forlange sig Skjøde meddelt paa den kjøbte Parcel forinden Halvparten af Kjøbesummen er) betalt. Kjøperen maa indheigne mot havnegang. Misligholdes . . . . (denne Kontrakt fra Kjøberens Side, ansees den som hævet og den paa Kjøbesummen betalte Del som forbrudt til Sælgeren. Nærværende Kontrakt er udstedt in duplo, og har hver af Kontrahenterne erholdt sit Exemplar af) samme. Grorud den 17 mars 1918. Som Sælger: for eieren, E. A. Eng. Som Kjøber: Karl H. (mulig forsøk på å skrive «M» over H'en med meget svak blyant; min merknad) Larsen. 60-18-79».
https://media.digitalarkivet.no/view/21133/12

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av ovennevnte dokument. Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21133/10

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 72 – SIDE 207-208 NR. 74

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 27. OKTOBER 1924
TINGLYST 30. OKTOBER 1924

(Side 207) «Stempelpapir nr. 6 10 kroner. Skjøte. Undertegnede fru Marie Holst erkjender at ha (side 208) solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til Røde Speiderforbund en parcel av Ammerud i Østre Aker gno. 93, bno. 101 av skyld 2 øre for kjøpesum kr. 500. – Paa parcellen maa ikke opføres arbeiderbolig, sykehus eller industriel bedrift, der ved røk, lugt eller støi kan være generende for naboerne. Derhos maa priveter, søppelkasser og kloakavløp anbringes og indrettes saaledes at de ikke generer nabo. Enhver parcelkjøper pligter at oparbeide i farbar stand i halv veibredde det veistykke, som av den projekterte vei fører forbi den kjøpte parcel, hvorhos det fremtidige vedlikehold av veien paahviler parceleieren. Kjøperen er gjort bekjendt med at der paahviler eiendommen havneret, og for at beskytte sig mot denne maa vedkommende eier indhegne sin parcel. Da kjøpesummen er avgjort paa omforenet maate, saa skal ovenfor nævnte eiendom følge og tilhøre Røde Speiderforbund med de samme rettigheter og forpligtelser hvormed den har tilhørt mig, og blir jeg for overdragelsen hjemmelsansvarlig efter loven. Kristiania den 27. oktober 1924. Marie Holst».
https://media.digitalarkivet.no/view/21146/105

Parkenga 4A

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	23 min 2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	5 min 2.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 4.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alundamveien Linje 62	6 min 0.6 km
Ammerud Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Tjernveien barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Ammerudkollen barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.7 km
Huken naturbarnehage (3-5 år) 18 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	16 min
Kiwi Ammerud	16 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 2025

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	21 min
Boots apotek Grorud	21 min
Grorud Vinmonopol	21 min

SPORT

Apalløkka idrettshall	8 min
Ammerud skole	9 min
Grorud Sportssenter	19 min
SATS Kalbakken	20 min

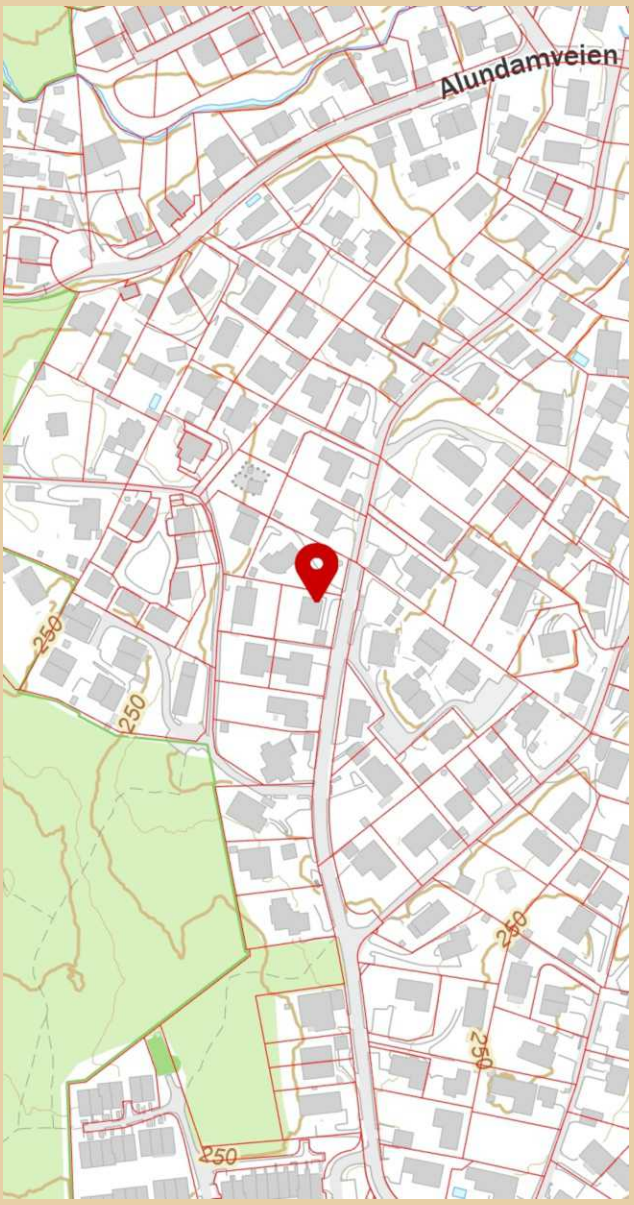
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Parkenga 4A, 0957 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 400, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250190

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
