PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

NORDSETERVEIEN 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordseterveien 3 A, 1176 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 145, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12597-1581 **Referansenummer:** UF1596

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Berg

BNA

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy@bnanalyse.no
958 49 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fra egenerklæringsskjemaet:
- Det foreligger ikke egenerklæring, da det uansett ikke kan tegnes forsikring.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av hollandsk glassert taksten.
Toppbordbeslag, forkantblikk renner og nedløp er av kober, vannbrettbeslag er av plastbelagt.
Veggene består av stående Maskin laft fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Lakkert ytterdør med glass. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Balkong på ca. 12 m².
Utvendige trapper i betong og naturstein

INNVENDIG Gå til side

Fliser i bad, 2 WC, vindfang, 2 stuer, vaskerom og bod, tregulv i øvrige rom. Vegger har tapet, malte flater og paneler. Innvendige tak har malte flater og paneler.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen. Peis i kjøkken. Peis i kjellerstuen. Svenskeovn i hall.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har badekar, utslagsvask, opplegg vaskemaskin.

Bad
Badet har dusjnisje, 2 x servant i skap, speil, bidé, toalett, elektrisk håndkletørker.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har malte profilerte fronter, stein og heltre benkeplate, rustfri servant, ventilator, integrert komfyr, mikro og platetopp, nisje for kjøleskap oppvaskmaskin, kjølehjørne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC i kjeller har toalett, servant i skap.

WCi 2. etasje har toalett, servant i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det sitter 2 avtrekks vifter på kott på loft. Avtrekksvifter som går til vcer og våtrom, styrepaneler sitter i kjeller og utenfor bad 2 etg
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskap.
Røykvarsler og slukkeutstyr

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger: oktober 1918
Ferdigattest: Ukjent
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette.
Plantegningene er forandret med diverse i plan 2 etg. 1. etasje og kjeller. Det foreligger ikke plantegninger for loftet
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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i vaskerom er ca. 2,02 m, kjellerstuen er ca. 2,14 m.
Høyden i stuen i 1. etasje er ca. 2,84 m. vindfang ca. 2,35 m.
2. etasje har delvis skråtak 2,65-1,42 m. loftet har skråtak 0-2,78 m.
Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.
Lagring under karnapp, lav høyde uten fast gulv.

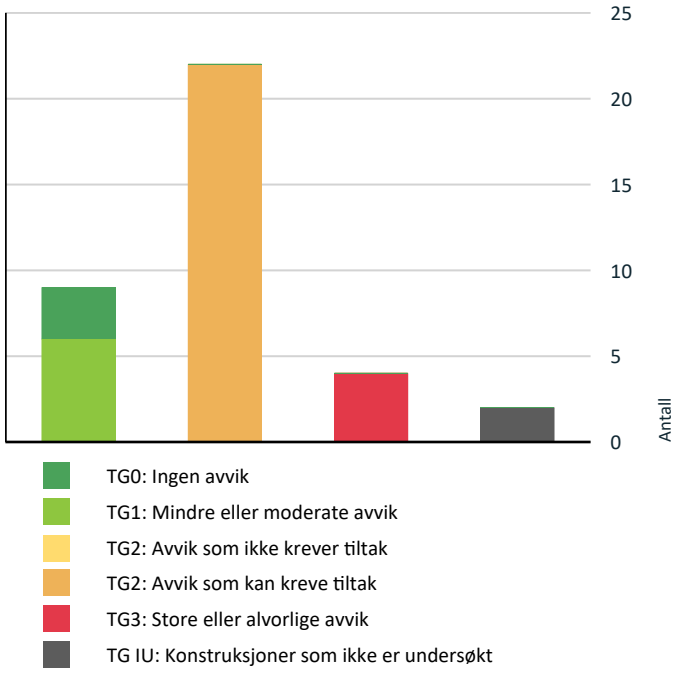
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger: 26.2.1999
Ferdigattest: 24.11.2000
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk.
Garasjen er oppført med godkjent bodareal i 2. etasje, men er i dag innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom. Det foreligger ingen godkjenning for bruksendring til boligformål.
Badet er ikke dokumentert utført etter gjeldende teknisk forskrift. (manglende dokumentasjon på membran, fall og tettesjikt). Det er ukjent om elektriske arbeider er utført av fagperson med samsvarserklæring.
Dagens bruk er ulovlig og innebærer risiko for vannskader, brannspredning og forsikringsmessige begrensninger. Kjøper må være oppmerksom på at rommene ikke kan regnes som boligareal og ikke vil bli medregnet i BRA ved salg/verdivurdering før eventuell bruksendring er godkjent av kommunen.
Viktig informasjon til kjøper:
Den innredede 2. etasjen i garasjen er ikke godkjent som bolig og kan ikke lovlig brukes som oppholdsrom før bruksendring er godkjent av kommunen. Dette kan medføre krav om byggesøknad, dokumentasjon av våtrom, elektriske anlegg og brannskiller, samt eventuelle kostnader for oppgradering.
Kjøper overtar ansvar for videre bruk og eventuelle søknadsprosesser etter overtakelse.

Sammendrag av boligens tilstand

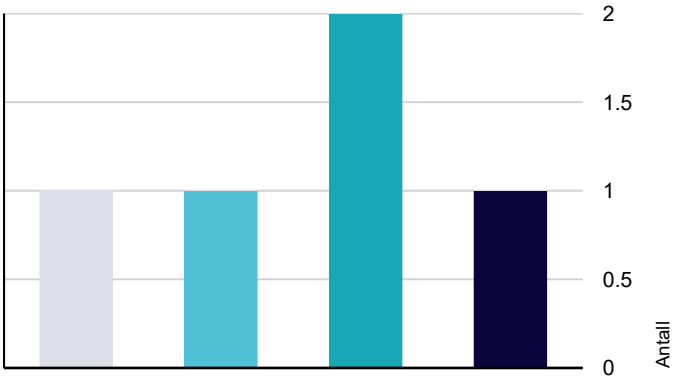
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Sprekker og avskalling på trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i gulv/etasjeskille.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Rørskap er ikke bygd som tett løsning. Evt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er fuktskjolder på loftet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er eldre vinduer i u.etg og loft.
På disse er mer enn halve levetiden oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Deler av overflatene har slitasjegrad utover det en kan forvente:

Hakk og merker på gulv.
Noe knirk i gulv/etasjeskillere.
Skjeve gulv.
Det er bom i gulvfliser.
Skjolder på gulv.
Hakk og merker på tregulv.
Riss og sprekker i tak.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er påvist andre avvik:

Det er malingsøl i trappen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist andre avvik:

Sprekker og malingavflassing på dører og karmer.
Skjevheter på vegger og dør gjør at de lukker og tetter dårlig.
Dør er hard å åpne/lukke.
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Deksler til ventilasjonen mangler.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Det er påvist andre avvik:

Malingavflassing på rør.
I følge rekvirenten fungerer anlegget dårlig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Automatsikringer i sikringsskap.

Fra tidligere eier 1998/1999:
Det meste av innvendige rør og elektriske ledninger ble fornyet.

Samsvarserklæring 10.9.2025 av Elektro365.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.
Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist andre avvik:

Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.
Innvendig og utvendig puss- og malingavflassing.
Kapilærsug på innvendige kjellervegger.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Fuktskjolder i servantskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskjolder og merker i servantskap.
Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk

Bruksslitasje.
Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.
Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Riss og malingavflassing på dør og karm.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist andre avvik:

Riss i gulvfliser.
Løs elastisk fuge i dusjsonen.
Missfarging av fliser i dusj.
Det er tett list til dusj med sluk, som hindrer evt. lekkasjevann til sluk.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

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

Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i servant skap.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Oppsprekking og malingavflassing på dør.
Sprekker i plate ved servant.
Skjolder på vegger

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Det ble totalrehabilitert i 1998/1999 av tidligere eier
2023	Modernisering	Div. arbeider 2023-2025

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av hollandsk glassert taksten. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Ny bordgang og taksten byttet på tak i 1998/1999.

TG 1 Nedløp og beslag

Toppbordbeslag, forkantblikk renner og nedløp er av kober, vannbrettbeslag er av plastbelagt.
Toppbordbeslag er fra 2023.
Nedløp er koblet på avløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene består av stående Maskin laft fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ny fasade og etter isolert 2023, vindsperre sløyfer og panel nymalt i 2024.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Fra tidligere eier:
På loftet er det lagt ny innvendig isolasjon da dette kun var kaldtloft med en liten ''hønsestige''. Trappen til loftet ble bygget til samme tid (1998/199), tatt litt plass fra pikeværelse på den ene siden og soverommet på motsatt side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er fuktskjolder på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Nye vinduer i 1. og 2. etg i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre vinduer i u.etg og loft.
På disse er mer enn halve levetiden oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er i dag ikke behov for strakstiltak på disse, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

TG 1 Dører

Lakkert ytterdør med glass. Balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
Balkongdører er byttet i 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 12 m².
Nytt treverk i 2025.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og naturstein. Skifer på trinn og repos på hage trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Sprekker og avskalling på trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bør utbedres.

Kostnad satt på montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Fliser i bad, 2 WC, vindfang, 2 stuer, vaskerom og bod, tregulv i øvrige rom. Vegger har tapet, malte flater og paneler. Innvendige tak har malte flater og paneler.
Tregulv i 1. etasje er slipt og lakkert i 2025.
1 etasje og gang og trapp er malt i 2025.

Fra tidligere eier om 1998/1999:
Alle innervegger, foruten trappeveggen mot Nordsetervn. ble ekstraisolert innvendig og belagt med nye gipsplater.
Gulvet i gangen ble støpt med ny parkett.
Inngangspartiet med overbygget ble montert nytt.
Stuerommet ut mot hagen var et kaldtrom med enkle vinduer. Dette ble innlemmet i stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av overflatene har slitasjegrad utover det en kan forvente:

Hakk og merker på gulv.
Noe knirk i gulv/etasjeskillere.
Skjeve gulv.
Det er bom i gulvfliser.
Skjolder på gulv.
Hakk og merker på tregulv.
Riss og sprekker i tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppussing må påregnes, omfanget avhenger av den enkeltes preferanser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Soverom og gang er kontrollert.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Målt 3 cm i gang. Målt 4 cm. i soverom.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i gulv/etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Over tid bør tregulv skrues over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipeløp i boligen. Det er peis i stuen. Peis i kjøkken. Peis i kjellerstuen. Svenskeovn i hall.
Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.
I følge rekvirent har ikke ildsted vært brukt i det siste.
Full tilstandsvurdering på pipen er ikke utført da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feievesen. Kontroll av pipe og ildsteder bør foretas av ny eier ved eierskifte. Ildstedene er ikke funksjonstestet.
I begge pipene er det lagt innvendig stålrør i 1998/1999. Pipetoppene renovert nye.
Fra tidligere eier:
Peis i stuen ble bygget ny (1998/1999), samt ny kleberstensovn montert. Pga kleberens tyngde ble det stukket inn et grovt avlastende H-jern under gulvet fra vestsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Full tilstandsvurdering på pipen er ikke utført da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feievesen. Kontroll av pipe og ildsteder anbefales foretas av ny eier ved eierskifte. Ildstedene er ikke funksjonstestet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har fliser. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. .
Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellerveggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trappen er malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Det er malingsøl i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør utbedres.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Sprekker og malingavflassing på dører og karmer.
Skjevheter på vegger og dør gjør at de lukker og tetter dårlig.
Dør er hard å åpne/lukke.
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører må justeres og det må påregnes noe vedlikehold.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble bygget nytt i opprinnelig pikeværelse av tidligere eier i 1998/1999.
Fra tidligere eier: Dusj med membran. Utført au autorisert rørlegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Riss og malingavflassing på dør og karm.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

Riss i gulvfliser.
Løs elastisk fuge i dusjsonen.
Missfarging av fliser i dusj.
Det er tett list til dusj med sluk, som hindrer evt. lekkasjevann til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hele rommet bør ha tilgang til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.
TG er satt på bakgrunn av alder/forventet gjenværende brukstid samt registreringer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Manglende beskrivelse på utførelse i kombinasjon med manglende dokumentasjon av membran gir TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Innhent dokumentasjon, om mulig.
Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnisje, 2 x servant i skap, speil, bidé, toalett, elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i servant skap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er økt risiko for fuktskader/råte. Ytterligere undersøkelse anbefales.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i WC. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist for takstmannen har undertegnede derfor ikke kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.
Alle våtrom som er fra før reglene fra 1997, får tilstandsgrad TG3 uansett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For å sikre en løsning som oppfyller krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong- og murvegger.
Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte profilerte fronter, stein og heltre benkeplate, rustfri servant, ventilator, integrert komfyr, mikro og platetopp, nisje for kjøleskap oppvaskmaskin, kjølehjørne.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.
Til informasjon: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- Kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design
10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

- Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Nytt kjøkken og peis montert på kjøkken i 1998/1999.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskjolder og merker i servantskap.
Det anbefales lekkasjestopper i alle rom med vanninstallasjoner som ikke har sluk

Bruksslitasje.
Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.
Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder samt registreringer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å få et normalt godt fungerende kjøkken etter dagens standard må det påregnes noe utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC har toalett, servant i skap.
Wc i trapp bygget nytt av en tidligere eier i 1998/1999.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskjolder i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør utbedres.
Det er økt risiko for fuktskader/råte. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC har toalett, servant i skap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oppsprekking og malingavflassing på dør.
Sprekker i plate ved servant.
Skjolder på vegger

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bør utbedres.
Det er økt risiko for fuktskader/råte. Ytterligere undersøkelse anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er ikke rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Rørskap er ikke bygd som tett løsning. Evt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Kostnad satt på utvidet kontroll.

Det må påregnes ytterligere kostnader i ettertid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det sitter 2 avtrekks vifter på kott på loft. Avtrekksvifter som går til WC og våtrom, styrepaneler sitter i kjeller og utenfor bad 2 etg

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Deksler til ventilasjonen mangler.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Bør monteres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbåren varme

Eldre radiatorer og røropplegg.

Tilstandsrapport

Fra tidligere eier:
Alle radiatorer ble renset og renovert i 1998/1999
Satt inn el.kolbe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
• Det er påvist andre avvik:

Malingavflassing på rør.
I følge rekvirenten fungerer anlegget dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap.

Fra tidligere eier 1998/1999:
Det meste av innvendige rør og elektriske ledninger ble fornyet.

Samsvarserklæring 10.9.2025 av Elektro365.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   10.09.2025 utført av Elektro365.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av ovennevnte avvik og alder anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Jordet og ujordet kontakter.
Levetid på et elektrisk anlegg er, i henhold til el.-bransjen selv, satt til å være mellom 20 år og 30 år. (Med et gjennomsnitt på 25 år.) Anlegg som har utspilt mer enn 50% av sin forventede levetid, skal automatisk settes til tilstandsgrad 2, uavhengig av tilstanden på anlegget.
Undertegnede er ikke godkjent som el. takstmann. Således er ikke tilstanden vurdert utover den rene registreringen, da det er det stedige E-verk som godkjenner anlegg. Det bemerkes dog sterkt at eier har ansvaret for å holde anlegget i orden. Jevnlig kontroll av el-anlegget er alltid å anbefale. Denne kontrollen vil det være naturlig å foreta ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og slukkeutstyr

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpt såle på ukjent grunn. Det presiseres at undertegnede ikke har fortatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fra tidligere eier:
Drenering er fra 1998/1999.

Tilstandsrapport

Utløp til offentlig nett med kum rett øst for trappen til kjelleren. Hele kjelleren ble gravet opp med senkning av gulvet. Midt under kjellergulvet i retning nord/syd ble det lagt dobbel drensledning med utløp til den utvendige drensledningen. Dette fordi kjelleren hadde vært svært utsatt for vanninntrengning. Intet slikt problem deretter.

Årstall: 1998 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.
Observerte symptomer på fukt i kjeller er å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut. Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for redrenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i mur- og natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

Det er utslag ved bruk av fuktindikator på kjellervegger.
Innvendig og utvendig puss- og malingavflassing.
Kapilærsug på innvendige kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Påviste skader må utbedres.

TG 0 Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.
Fra tidligere eier: Innvendig oljetank og brenner ble fjernet i 1998/1999. Satt inn el.kolbe.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje (39 m² grunnflate) med innredet loft

Byggeår: 2000
Konstruksjon: Støpt plate på grunn, bindingsverk, utvendig liggende trepanel, mansardtak med takstein.
Regulert som: Garasje med bodareal i 2. etasje (ikke godkjent for varig opphold).

1. Konstruksjon og fundament
Betongplate med normal slitasje. Ingen vesentlige riss eller setningsskader observert.
Vegger og takkonstruksjon virker stabile.

2. Tak og drenering
Takstein i god stand. Takrenner og nedløp fungerer.
Ingen tegn til lekkasje.

3. Dører og porter
Automatiske porter. Motorer til garasjeporter er fra 2024.
Hoveddør til 2. etasje uten brannklassifisering.

4. Elektriske installasjoner
Sikringsskap i 2. etasje uten dokumentert samsvarserklæring.

5. Fuktsikring og våtrom i 2. etasje
Bad i 2. etasje har dusj og toalett, men er ikke byggemeldt som våtrom.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt.
Risiko for lekkasje og følgeskader til garasjekonstruksjon. Ulovlig bruk og høy skadepotensial.

6. Kjøkken og oppholdsrom (2. etasje)
Innredet med minikjøkken og oppholdsromstandard.
Ikke godkjent som boligformål mellom faktisk bruk og godkjent tegning.
Ulovlig bruk; kan kreve tilbakeføring eller søknad om bruksendring.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

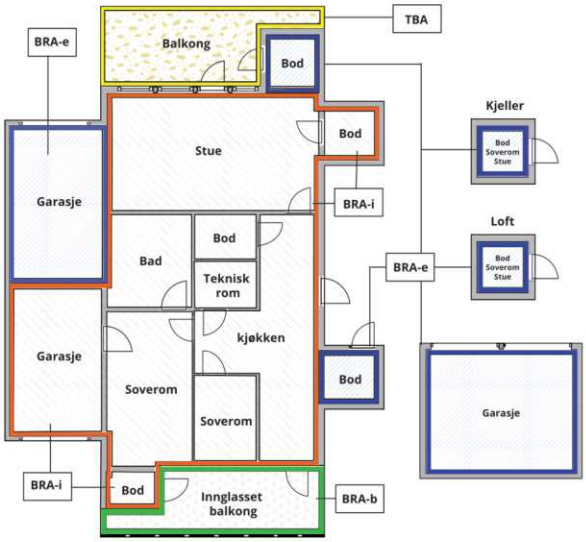
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	26			26		34	60
2. Etasje	83			83	12		83
1. Etasje	101			101			101
Kjeller	71			71			71
SUM	**281**				**12**	**34**	**315**
SUM BRA	**281**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
2. Etasje	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken		
Kjeller	Stue, stue 2, vaskerom, bod, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger: oktober 1918
Ferdigattest: Ukjent
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk. Jeg er ikke kjent med om det foreligger krav om bruksendring for omgjøring av dette.
Plantegningene er forandret med diverse i plan 2 etg. 1. etasje og kjeller. Det foreligger ikke plantegninger for loftet
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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Eventuelle sjakter og kanaler er tatt med i arealene.
Høyden i vaskerom er ca. 2,02 m, kjellerstuen er ca. 2,14 m. Høyden i stuen i 1. etasje er ca. 2,84 m. vindfang ca. 2,35 m. 2. etasje har delvis skråtak 2,65-1,42 m. loftet har skråtak 0-2,78 m.
Takhøyden er stedvis lavere enn 2,2 m. som er anbefalt som laveste takhøyde utenfor møbleringssone samt i bod, bad og toalett. Takhøyden er lavere enn 2,4 m. som er anbefalt som laveste takhøyde i de deler av rommet som forutsettes møblert.
Lagring under karnapp, lav høyde uten fast gulv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. arbeider

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		33		33		2	35
Etasje 2		39		39			39
SUM		**72**				**2**	**74**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad, stue/kjøkken	
Etasje 2		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger: 26.2.1999
Ferdigattest: 24.11.2000
Det er avvik på tilsendte tegninger, i forhold til dagens bruk.
Garasjen er oppført med godkjent bodareal i 2. etasje, men er i dag innredet med kjøkken, bad og oppholdsrom. Det foreligger ingen godkjenning for bruksendring til boligformål. Badet er ikke dokumentert utført etter gjeldende teknisk forskrift. (manglende dokumentasjon på membran, fall og tettesjikt). Det er ukjent om elektriske arbeider er utført av fagperson med samsvarserklæring.
Dagens bruk er ulovlig og innebærer risiko for vannskader, brannspredning og forsikringsmessige begrensninger. Kjøper må være oppmerksom på at rommene ikke kan regnes som boligareal og ikke vil bli medregnet i BRA ved salg/verdivurdering før eventuell bruksendring er godkjent av kommunen.
Viktig informasjon til kjøper:
Den innredede 2. etasjen i garasjen er ikke godkjent som bolig og kan ikke lovlig brukes som oppholdsrom før bruksendring er godkjent av kommunen. Dette kan medføre krav om byggesøknad, dokumentasjon av våtrom, elektriske anlegg og brannskiller, samt eventuelle kostnader for oppgradering. Kjøper overtar ansvar for videre bruk og eventuelle søknadsprosesser etter overtakelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	239	42
Garasje	0	72

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Opsahl Bolig AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	145		1	738.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordseterveien 3 A

Hjemmelshaver
Opsahl Bolig AS

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i stille villavei rett ovenfor Holtet/Bekkelagshøgda. Sentral adkomst til forretningssenter på Holtet, Jacobs og Lambertseter senter med butikker, bibliotek og kino. Offentlig kommunikasjon med buss i Raschs vei, trikk fra Holtet og T-bane på Karlsrud. Brannfjell og Bekkelaget skole er i nærhet til eiendommen, og det er god barnehagedekning i området. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som Ekebergsletta, Brannfjell, Østensjøvannet, Østmarka, Nordstrand bad, Hvervenbukta og Katten som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Forhold rundt regulering er ikke innhentet/vurdert.

Om tomten

Fellestomten er opparbeidet og beplantet. Boligens hage er opparbeidet med belegningsstein ved inngangsparti, hekk, gjerde, trær, beplantning, gressplen. Parkering i og foran garasje på egen grunn.
Det er seksjonert i 3 seksjoner. Eksklusiv brukstett til tomten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det foreligger ikke egenerklæring, da det uansett ikke kan tegnes forsikring.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Utskrift fra " Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds og Bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og bygge år.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier/oppdragsgiver på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende formue, gjeld, husleie m.m er oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Reseksjoneringen er tinglyst og saken avsluttet	28.04.2025	Plan- og bygningsetaten	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.09.2025	Elektro365	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.09.2025	Elektro365	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	15.09.2025	
3	15.09.2025	
4	15.09.2025	
5	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UF1596

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nordseterveien 3A

Nabolaget Bekkelagshøgda - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	11 min 1 km	
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	6 min 2.8 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 2.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsliveien Linje 74	1 min 0.1 km	
Holtet Linje 13, 19	7 min 0.6 km	
Karlsrud Linje 1, 4	14 min 1.1 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.3 km	

BARNEHAGER

Christiania Barnehave Nordstrand (... 53 barn	11 min 0.9 km	
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	12 min 1 km	
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Jacobs Holtet	4 min
Joker Holtet	8 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

Lambertseter Senter	22 min
Apotek 1 Holtet	4 min
Lambertseter Vinmonopol	22 min

SPORT

Bekkelaget skole	7 min
Bækkelagshallen	8 min
Best Trening	3 min
Mudo Nordstrand	12 min

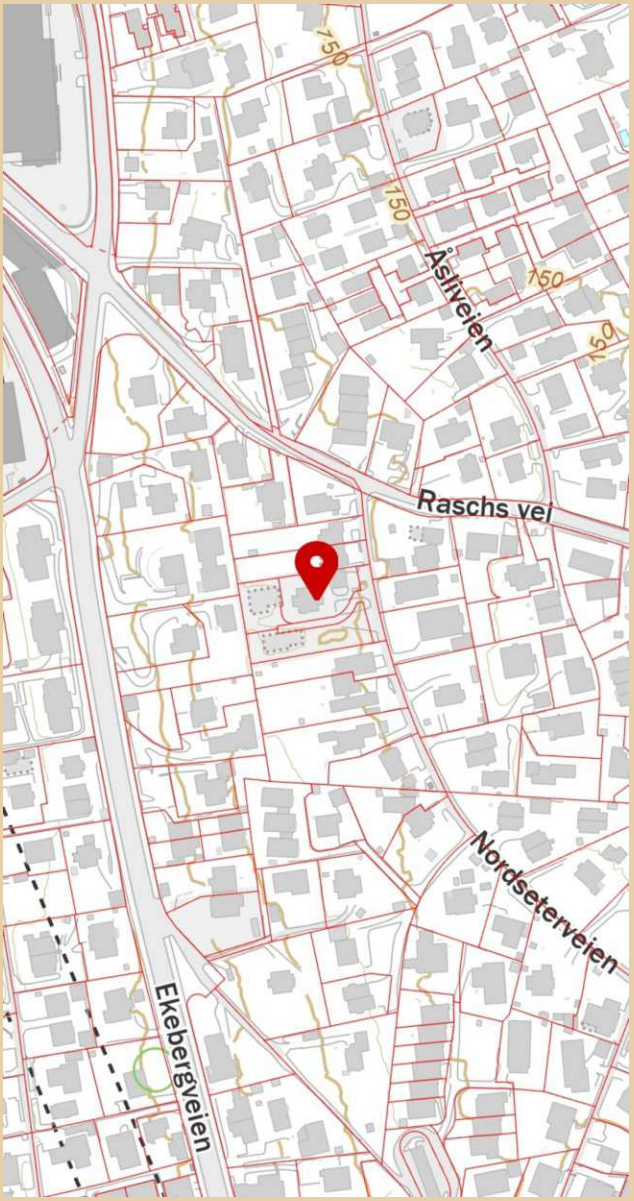
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251266

Selger 1 navn
Bårdar Hopland

Gateadresse
Nordseterveien 3 A

Poststed	Postnr
OSLO	1176

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Chubb

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251266

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse arbeid i garasje. Nye downligts og diverse stikk i hus.

Arbeid utført av: Elektro 365

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251266

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport i forbindelse med salget nå i 2025.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nabo lenger ned i gate har opplyst om rotter i hage for en tid tilbake.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251266

Tilleggskommentar

Opsahl Bolig AS har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kunnskap til eiendommens tilstand utover det som fremkommer i tilstandsrapporten.

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: 38251266

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bårdar Hopland	b78a83a93a7c2dcdf0c64463064ee1e73944ff7b	09.09.2025 12:52:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251266

- 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

Vedtekter sameiet Nordseterveien 3 i Oslo kommune

§ 1 Formål

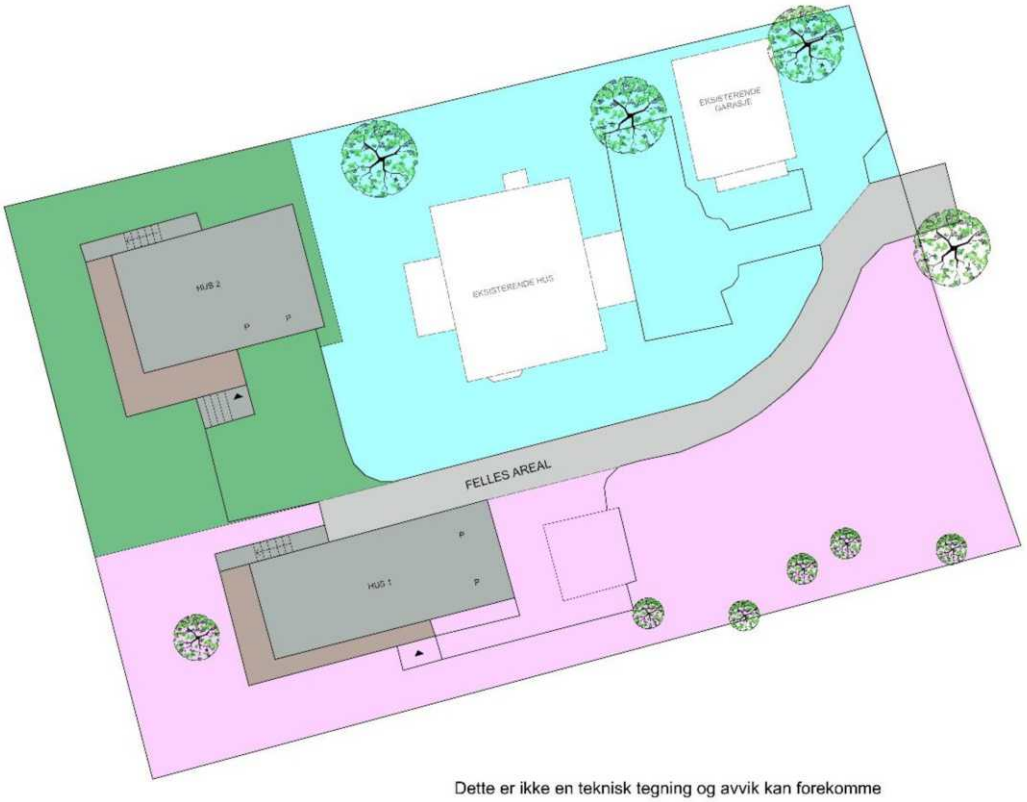
Sameiet Nordseterveien 3 består av 3 boliger på gnr. 157, bnr. 145 i Oslo kommune. Hver bolig har 1 stemme, totalt 3 stemmeberettigede i sameiet. Sameiet danner et styre med 3 styremedlemmer.

§ 2 Vedlikehold

Hver seksjon har ansvar og plikt for ytre og indre vedlikehold av sin seksjon. Hver seksjon skal til enhver tid ha tilgjengelig adkomst rundt eget hus. Ved behov har alle seksjoner rett til å oppholde seg på naboseksjonen for å utføre ytre vedlikehold på egen seksjon. Dette gjelder også grøntareal spesifisert i § 3. Felleskostnader i sameiet fordeles med 1/3 for hver seksjon. Snøbrøyting skal utføres av firma etter avtale mellom seksjonene.

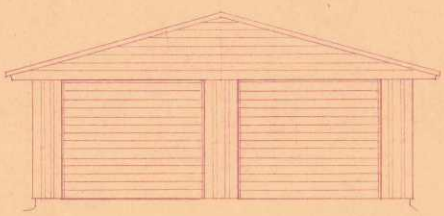
§ 3 Uteareal

Hver seksjon har i henhold til seksjoneringsbegjæringen eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Gang og kjøreareale er fellesareal, ref. vedlagte kart. Vedtektene kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

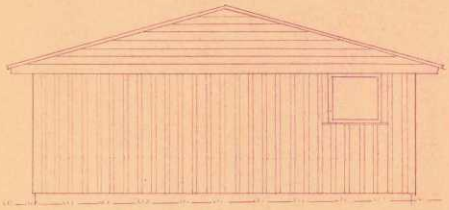


Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

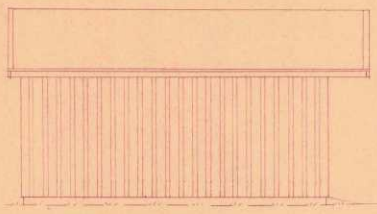
Oslo, 30.05.23



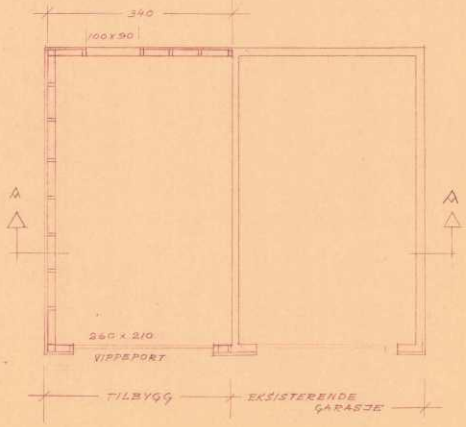
INNGANGSFASADE

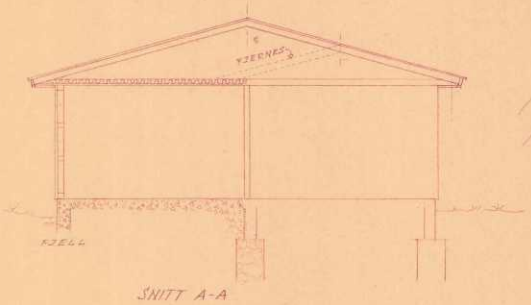


FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





SNITT A-A

TILBYGGET UTFØRES I SAMSVAR MED DEN EKSISTERENDE GARASJE MED HENSYN TIL MATERIALER OG MÅL.



G.NR. 157/B.NR. 145

CÆSAR LUNDBERG NORDSETER V. 3	
TILBYGG TIL GARASJE	M=1:50
HILMA JOHANSEN ARKITEKT M.N.A.L BYGDØY ALLÉ 5 OSLO	12.12 1964

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0613 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 2967826/19586462
Bestilling: C3 2022-09-14 (7) 87

Dato
14.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
953733	200	28.6.2018	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	97	0	1

[x] 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

FØLGEBEREV.

Rett kopi bekreftes

Vedlagt er avtale for tinglysing på gnr. 157 bnr. 97 snr. 1-8, gnr. 157 bnr. 145 og gnr.157 bnr. 665, alle i Oslo.

Eiendomsmegler ,Eie , som har tinglyst urådighet på gnr. 157 bnr. 97 på den ene seksjonen har lagt med fullmakt og eiendomsmegler, Din Boligmegler AS, som har tinglyst urådighet på gnr. 157 bnr.145 har på avtaledokumentet samtykket til tinglysingen.

Eier av urådighets erklæring på gnr. 157 bnr. 665, Grønne Eiendom AS ved Jens Bo Grønne, har samtykket i tinglysing på avtaledokumentet.

STATENS KARTVERK

For kontakt og retur av dokumenter:

Doknr: 953733 Tinglyst: 28.06.2018
STATENS KARTVERK

TS Eiendomsutvikling AS v/Torfinn Skogen
Sætavegen 66
2680 Vågå
Tlf. 900 62 135 Org. Nr. 989 683 098.
E-mail: torfinn@tskogen.no

Håper på en snarlig behandling.

Hilsen TS Eiendomsutvikling AS v/Torfinn Skogen.

AVTALE OM VEDLIKEHOLD AV RØRLEDNINGER FOR VANN OG AVLØP MELLOM EKEBERGVEIEN 146, NORDSETERVEIEN 3 OG EKEBERGVEIEN 148B.

Rekvirent iht følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt.
989 683 098
org nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

1. AVTALENS PARTER

Denne avtalen er inngått mellom TS Eiendomsutvikling AS og eierne av Ekebergveien 148B , Nordseterveien 3, og gjelder for:

- Ekebergveien 146, gnr. 157, bnr. 97, Seksjon 1 – 8.
- Ekebergveien 148B, gnr. 157, bnr. 665
- Nordseterveien 3, gnr. 157, bnr. 145

Avtalen er bindende for senere eiere av eiendommene. Avtalen skal tinglyses på alle tre eiendommene.

2. HVA AVTALEN OMFATTER

Denne avtalen omhandler retten for eierne av Ekebergveien 148B, gnr. 157, bnr. 665, og Nordseterveien 3, gnr. 157, bnr. 145, til å ha vann- og avløpsledninger under bakken på eiendommen Ekebergveien 146, gnr. 157, bnr. 97, i samsvar med **Vedlegg 1** til avtalen. (Vedlegget angir ikke nøyaktig geografisk plassering av ledningene).

Avtalen gjelder både for fellesledninger og de enkelte stikkledninger til eiendommene som fremkommer under punkt 1. i denne avtalen. Eierne av Ekebergveien 146, gnr. 157, bnr. 97 skal gi tilgang til nødvendig reparasjon og vedlikehold av ledningene for eierne av Ekebergveien 148B, gnr. 157, bnr. 665 og Nordseterveien 3, gnr.157, bnr. 145. Ved arbeider på ledningene skal tomten settes tilbake i samme stand som før arbeidene startet.

3. FORDELING AV UTGIFTER.

Kostnadene ved nødvendig vedlikehold av fellesledninger mellom punkt a og b (grønn strek på **vedlegg 1),** skal fordeles likt mellom eiendommene som er tilknyttet fellesledningen, (Ekebergveien 146, Ekebergveien 148B og Nordseterveien 3). Mellom punkt b og c (gul strek på **vedlegg 1**) dekker Ekebergveien 146, Ekebergveien 148 B og Nordseterveien 3 vedlikeholdskostnadene. Ekebergveien 148 B og Nordseterveien 3 dekker vedlikeholdskostnadene på stikkledningene fra punkt c (oransje strek på **vedlegg 1**).

Dersom det viser seg å være nødvendig å øke dimensjonene og/eller kapasiteten til felles rørledninger anlagt i Ekebergveien 146 ved tilknytning av Nordseterveien 3 og Ekebergveien 148B skal den parten som forårsaker dette besørge og bekoste samtlige arbeider og kostnader med dette og holde eiere av Ekebergveien 146 skadesløse ved nevnte arbeider.

Hvis det i ettertid av utvidelsen skulle vise seg at dimensjoneringen er for liten, må parten som sto for utvidelsen dekke kostnadene ved fremtidige reparasjoner eller vedlikeholdsarbeider som måtte oppstå som følge av kapasitetsproblemene knyttet til økt volum grunnet utbygging Nordseterveien 3 og Ekebergveien 148.

Vedkommende skal og sørge for at arealene til Ekebergveien 146 settes i samme stand som før arbeidene startet.

Vedlegg 2 viser dimensjonene på rørene.

Samtykker til tinglysning på 157/145 i Oslo
Date: 25.06.2018

Din Boligmegler AS
Org.nr. 988 665 533

Rune Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

Sted Oslo **Dato** 14.06.2018

Jens Bo Grønne
Grønne Eiendom AS
Org. nr. 927 824 655
Gnr. 157, bnr ~~662~~, 665
Ekebergveien 148 B
Samtykker til tinglysning.
IHHT URÅDIGHET

Sted **Dato**

Trygve Staib
Gnr. 157, bnr. 145
Fødselsnr [redacted]
Nordseterveien 3
1176 Oslo
Anne Birgit Staib
Anne Staib

Sted Oslo, **Dato** 15/6-2018

Navn: Mona Elvenes Riefling
Fødselsnr [redacted]
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 1

F.nr 07.04.46 26262

Sted Oslo **Dato** 14/6-18

Torun Opedal
Fødselsnr: [redacted]

Sted Oslo **Dato** 20/6 18

Grete Evensen
Fødselsnr: [redacted]

Sted Oslo, **Dato** 25/6

Wenche M. Andresen
Wenche Margareth Andresen
Fødselsnr: [redacted]

Jakob Opedal
Fødselsnr: [redacted]
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 2

Bjørn Evensen
Fødselsnr: [redacted]
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 3

Bjørn Erik Andresen
Fødselsnr: [redacted]
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 4

Sted Oslo **Dato** 25/6-18

Torfinn Skogen
TS Eiendomsutvikling AS
Org. Nr. 989683098
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 5

Sted Bucuresti **Dato** 23/6-2018

Even Klinkenberg
Fødselsnr [redacted]

Grete Ødegaard
Fødselsnr: [redacted]
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 6

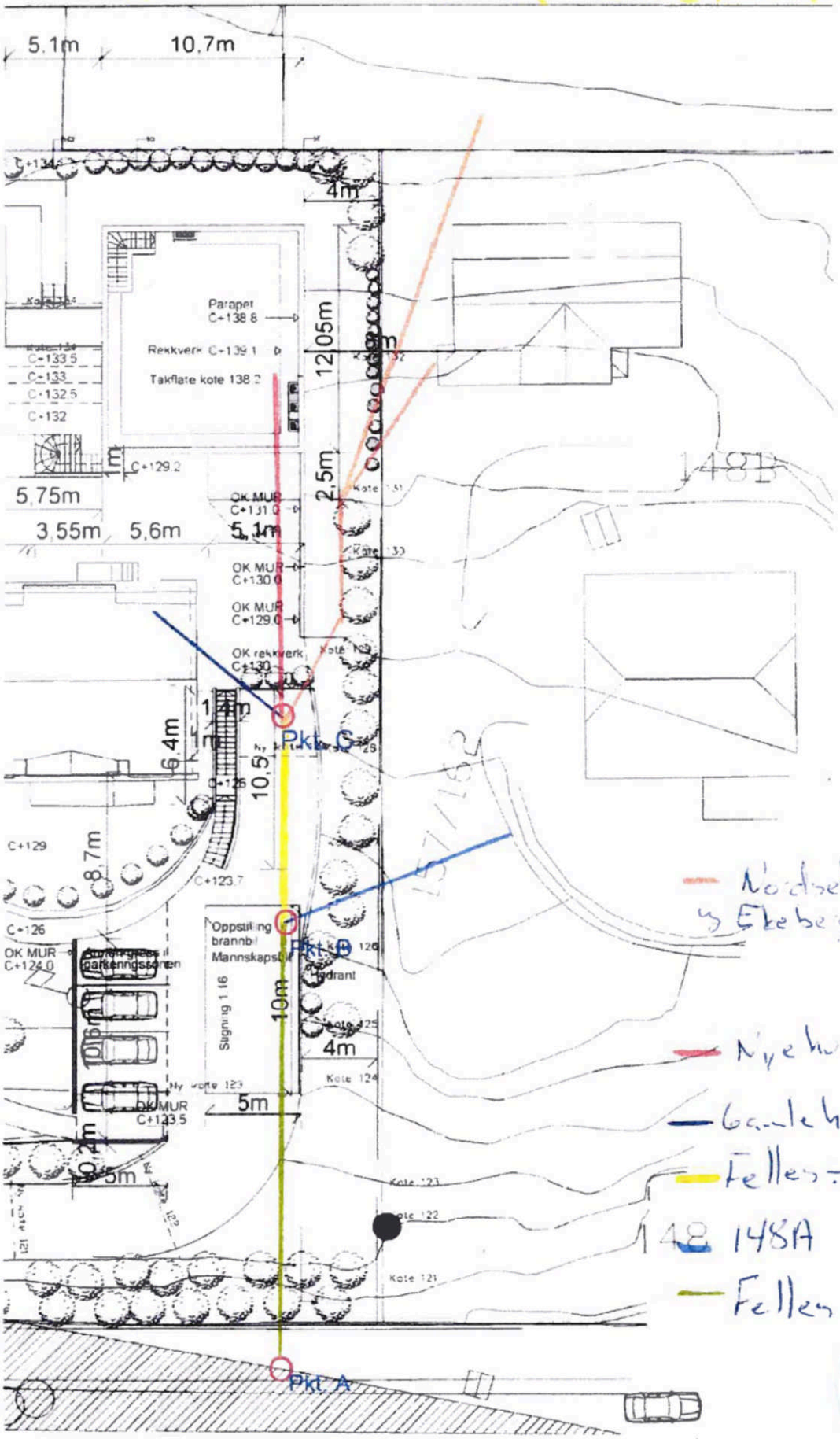
Sted Oslo **Dato** 15.06.2018

Bela Szabo
Ekebergveien 146A AS,
Raschs vei 1B, 1178 ~~Oslo~~.
Org. Nr. 913230590
Gnr. 157, bnr. 97, seksjon 7 og 8

Oslo, 26.06.18

Ekebergveien 148B,
Gnr 157, Bnr 662
Jens-Martin Grønne, fnr [redacted]
Daniella Ramsdal Grønne, [redacted]

RØRLEDNINGER EKEBERGVN.



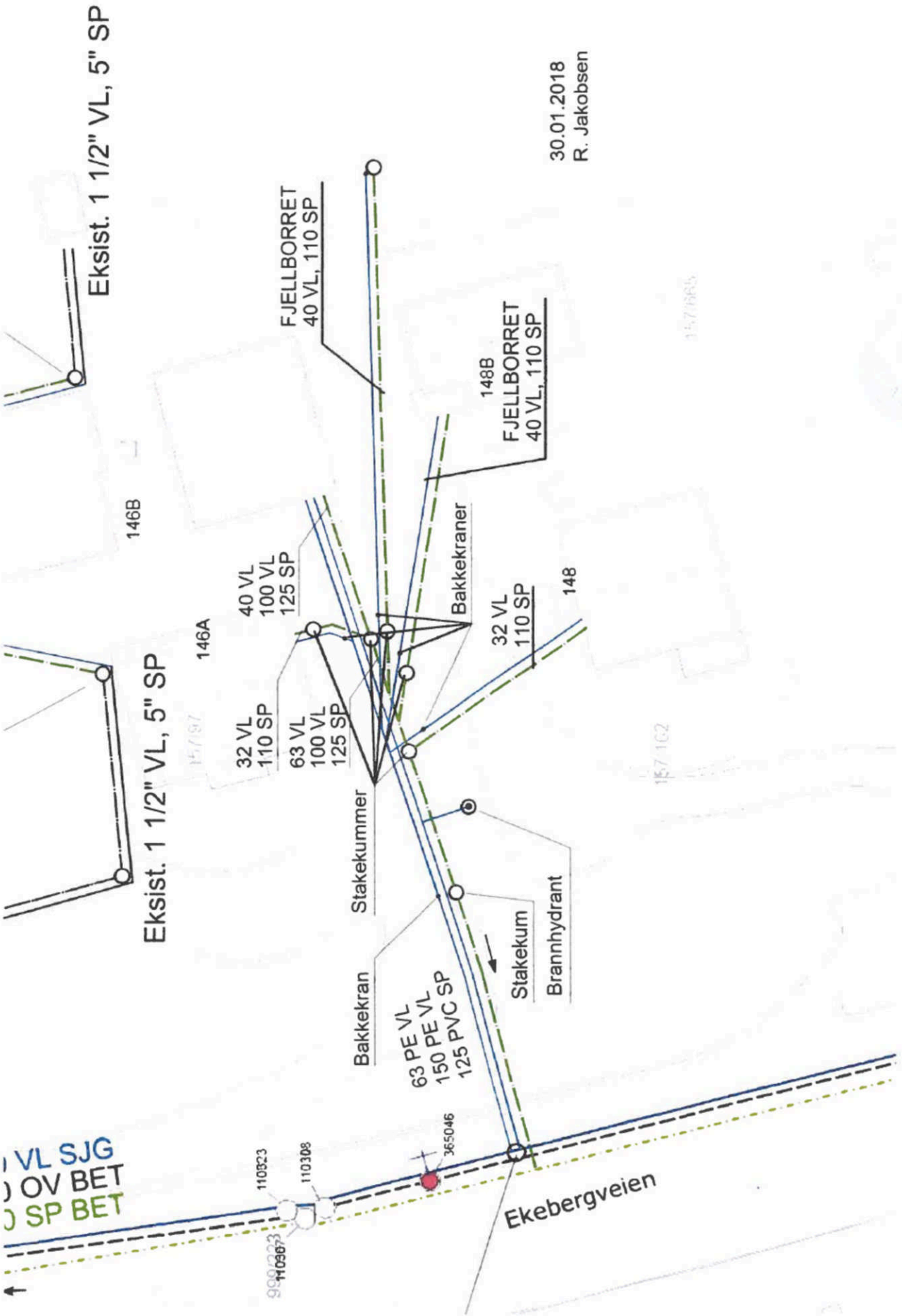
— Nordseterun 3
— Ekebergun 148B

— Nye huset 146B
— Gamle huset 146A
— Fellen - 148A

— Fellen

VEDLEGG 1.

VEDLEGG 2 DIMENSJONER VANN OG AVLØPSRØR



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0613 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 2967824/19586452
Bestilling: C3 2022-09-14 (7) 101

Dato
14.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
990167	105	5.5.1955	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	145	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] 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

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-22-0613 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 2967823/19586447
Bestilling: C3 2022-09-14 (7) 103

Dato
14.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
933814	200	24.8.2022	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	157	145	0	0

[X] 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

Rett kopi bekreftes

Fødselsnr./Orgnr. 918214083[ ]

Doknr: 933814 Tinglyst: 24.08.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 157, bnr. 145, Nordseterveien 3 i Oslo, saksnummer 202205419 og 202208867.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av to eneboliger på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Nordseterveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Opsahl Bolig AS v/Bårdar Hopland, Oslo, den 18/8 20.22

Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ]

Kr. 1026-16. Vaaningshus
Bygning (forandring), 797 B-16. }*

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1005-1918. Forandring.

Bilag 1

157/145

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa gr.-nr. 157 br.nr. 145

tomt nr. 7 til gate nr. 630 Nordstrand.

Eier: J. Kristiansen

Ansvarshavende: Tømmermand A. Gustavsen, Mallerg. 42 III

Indlevert 16 oktober 1918 Attestert 21/30/1-1922

BYGNINGSCHEFEN
Nr. 036782 1

AKER
797-B-1918
S

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 17 oktober 1918

M. Haug
for bygningschefen

Parcel av bnr. 23, til nei 1630

797-B-18.

Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at der av reguleringshensyn intet er at indvende mot bygningens beliggenhet som angit i situationsplanen. Bygningens avstand fra nabogrense maa — Klokkestemmelser vedlegges.
bli minst 4 m.

× Inden bygningen tas i bruk maa der

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Enerbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordsetervn. 3.	[illegible]	64/3746

Byggherre

Ansvarshavende

Bjørn Chr. Jørgensen
Nordsetervn. 3

Bolteinnstøperi

Dato 19. februar 1969.

OV/KL

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

O. Verndal
Bygningsinspektør

O. Verndal.

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

C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordseterveien 3.	gnr. 157. bnr. 145	56/2600

Byggherre

Herr Cæsar Lundberg
Nordseterveien 3
Bekkelagshögda.

Ansvarshavende

OV/NU.
Dato
14. april 1961.

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

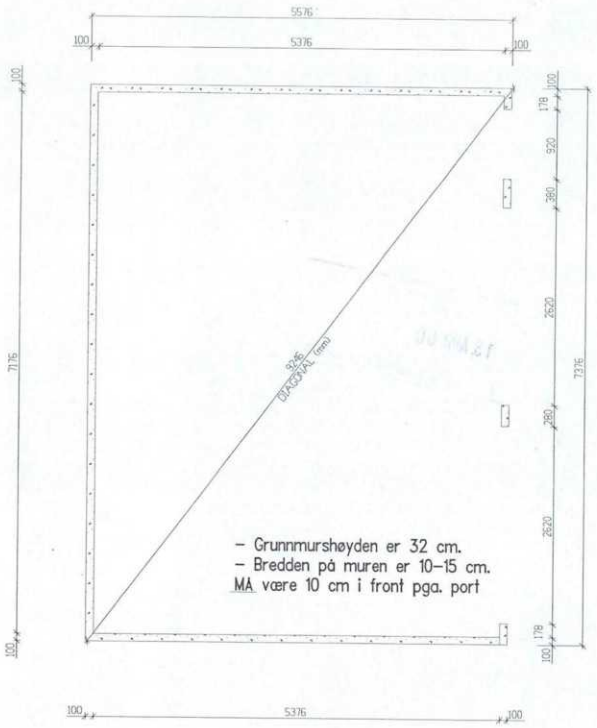
O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

OV/NU.

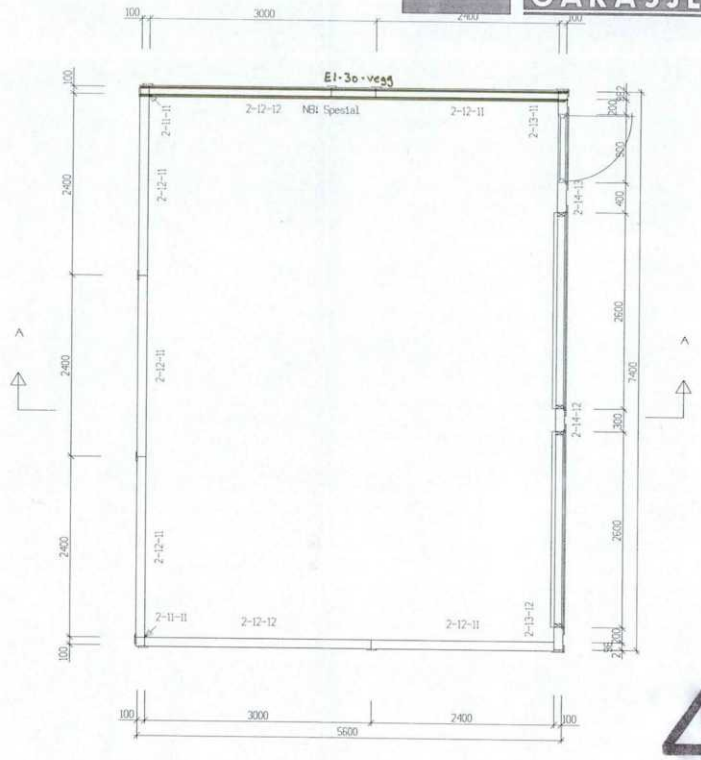
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE



- Grunnmurshøyden er 32 cm.
- Bredden på muren er 10–15 cm.
MA være 10 cm i front pga. port



4

Plan Grunnmur

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

C	Vindu i gavl + dør. Plan Elementer	oas	06.04.00
B	Trapp fra loft ++	jof	12.05.99
A	2 Kvister.	oas	13.04.99

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Tlf.: (+47) 37 25 75 00 Fax.(+47) 37 25 75 01
Kunde Nr.: 126118

Bureau Veritas Certification NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINDUSTRIENS for framstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Trygve Staib

Grunnmur Hovedplan

TYPE I-5, SPESIAL LIGGENDE, 560x740 cm – 45°/68°

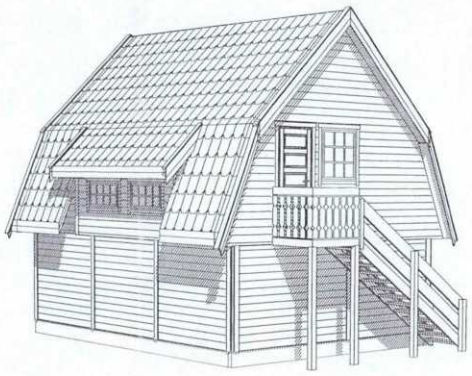
TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
oas	1:50	26.02.99

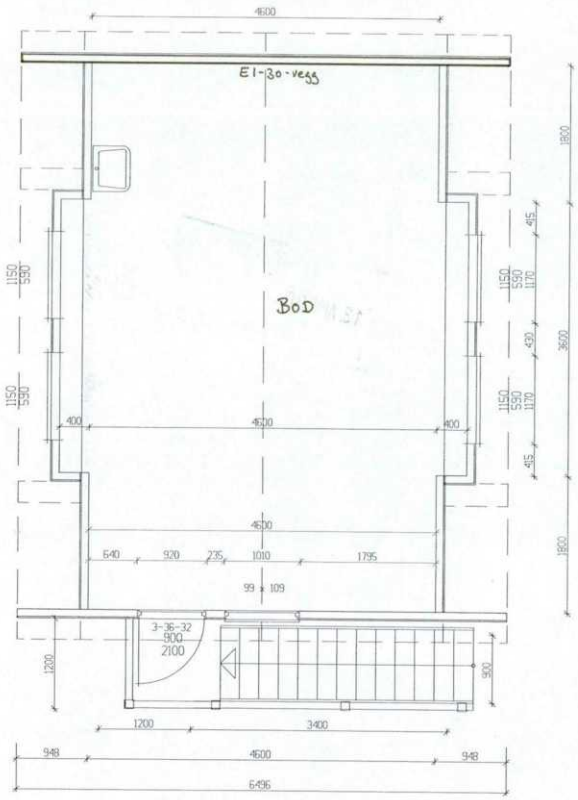
TEGNINGS NR.: 611B1 503

TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE





Plan Loftsrom

5

Er beregnet for snølast; 3.5 kN/m2

C	Vindu i gavl + dør.	oas	06.04.00
B	Trapp fra loft	jof	12.05.99
A	2 Kvister.	oas	13.04.99

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Tlf.: (+47) 37 25 75 00 Fax.(+47) 37 25 75 01

Kunde Nr.: 126118

Det Norske Veritas Certification AS — NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TRANSTEKNISK FORENING for fremstilling av takstoler og andre trekonstruksjoner med spikerplater

Trygve Staib

Loftromsplan

TYPE I-5, SPESIAL LIGGENDE, 560x740 cm – 45°/68°

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
oas	1:50	26.02.99

TEGNINGS NR.: 611B1 502

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

G.nr. 157 B.nr. 145	
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 6951	1946
Dat. 29/6	
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

V angående garasje for 2 biler

Tilskrevet foreldet den 24.februar 1949.

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Astrid Tolfsen,	Nordseter	
	Parsell nr.	
adr. Nordsetervn. 3,	av	
Bekkelagshøgda	Tomt nr. 3	adr.
Anmelder:	til Nordseterveien	Veierklæring innkommet:
arkt.	Forespørsel angående ferdigattest sendt;	Naboerklæring —
H. O. Elgethun	Veisjef (ang. vei)	Gebyr: 17/9.46.
	Brannsjef:	Ferdigattest:
adr. Rådhusgt. 17, VI	Kloakkvesenet:	
Oslo.		

Kan godkjennes.
2/8-46
H.D.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ugland Industrier A/S
Reddalsveien 47
4890 GRIMSTAD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199907351-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Dato: 24 NOV. 2000

Arkivkode:

Byggeplass:	NORDSETERVEIEN 3	Eiendom:	157/145
Tiltakshaver:	Trygve Staib		
Søker:	Ugland Industrier A/S	Adresse:	Nordseterveien 3, 1176 OSLO
Tiltakstype:	Garasje	Adresse:	Reddalsveien 47, 4890 GRIMSTAD
		Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
saksbehandler

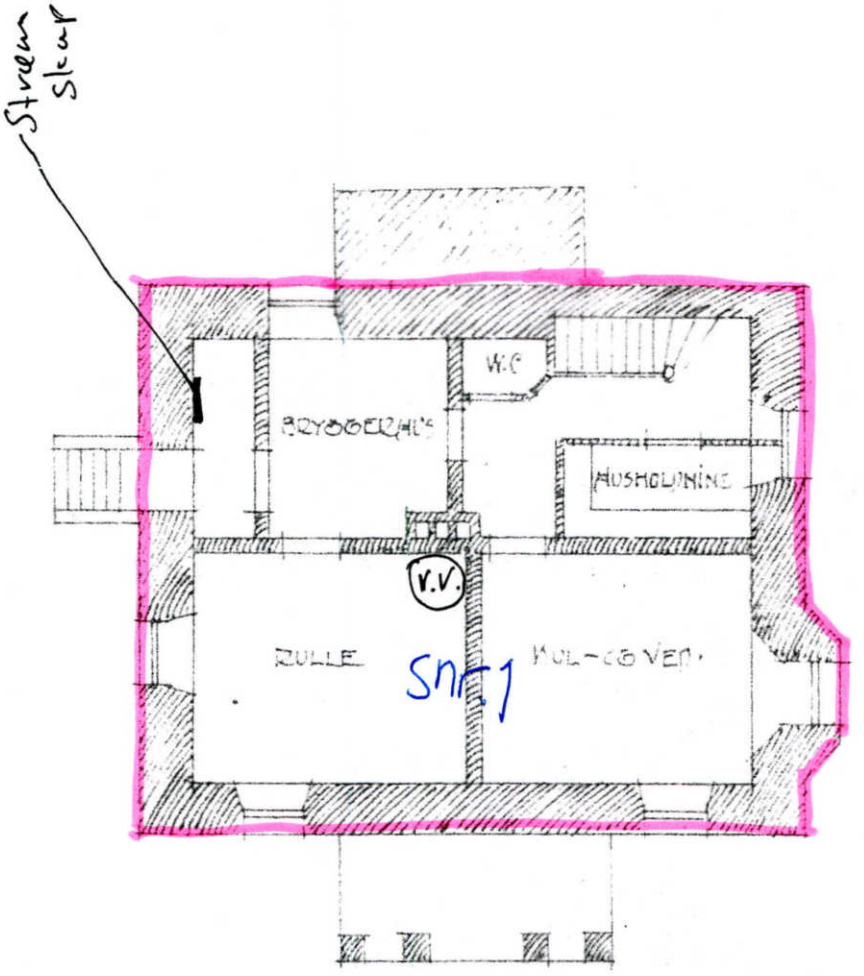
Kopi til: tiltakshaver

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 9

Snr. 1.

V. etg.

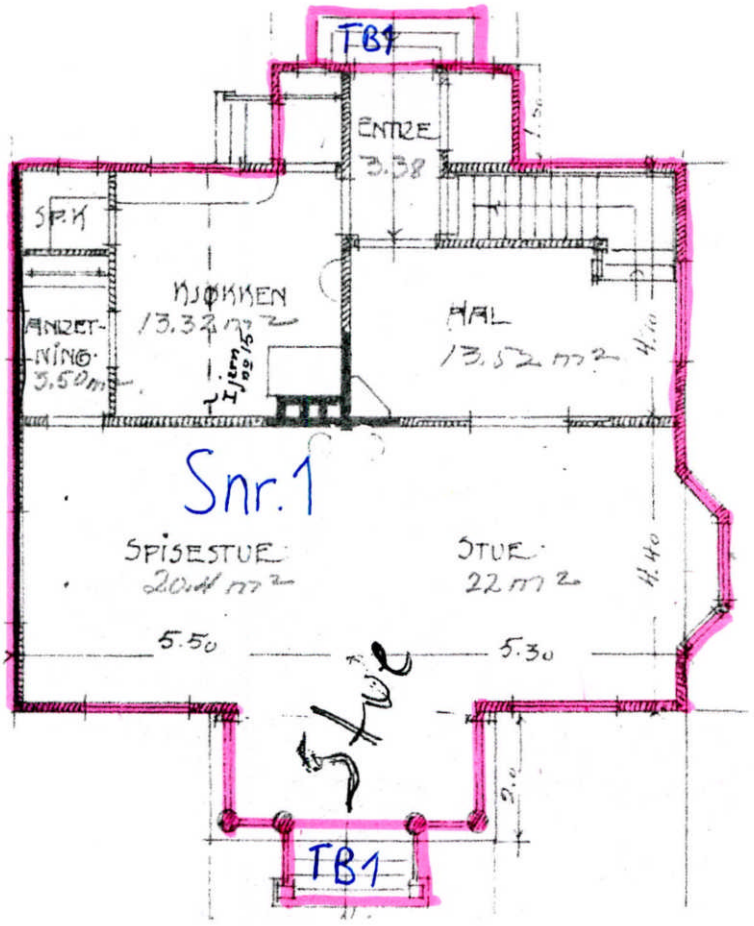


Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 9

Snr. 1.

1. etg.

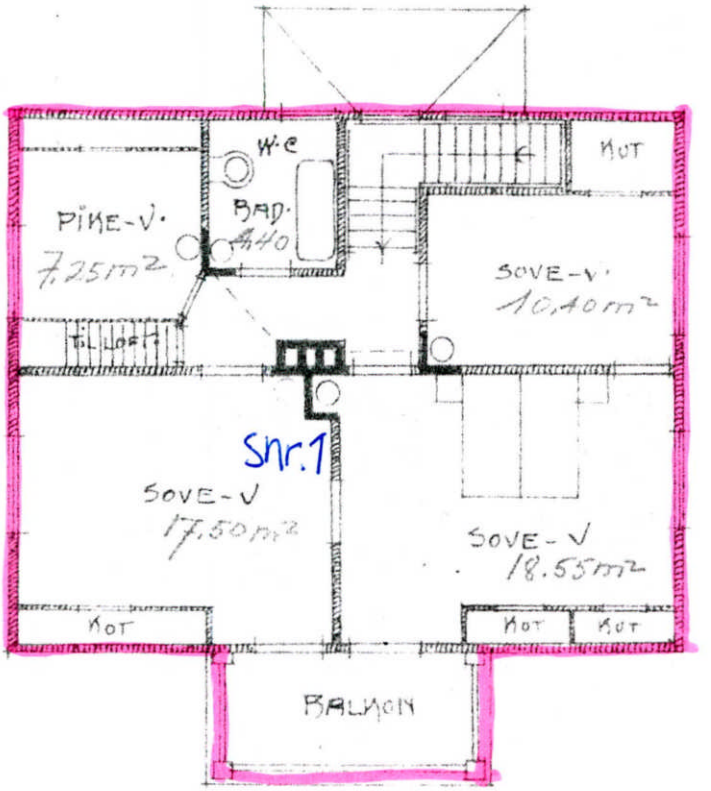


Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 9

Snr. 1.

2. etg.

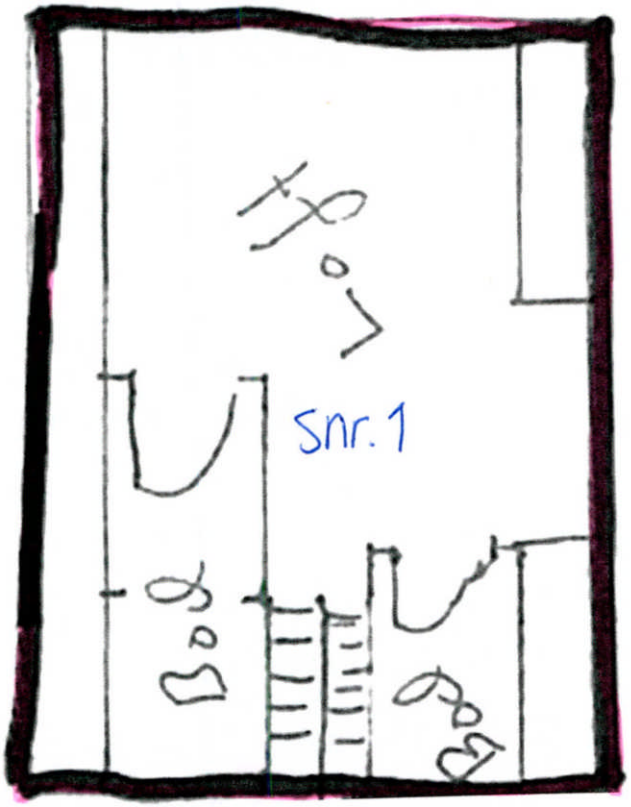


Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 9

Snr. 1.

loft.

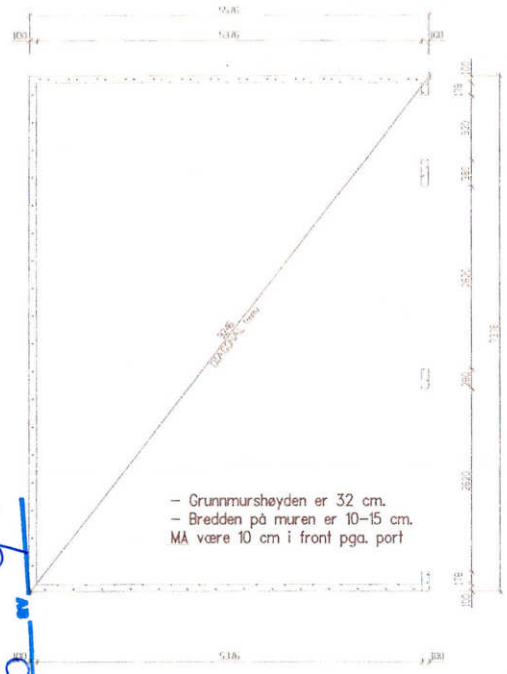


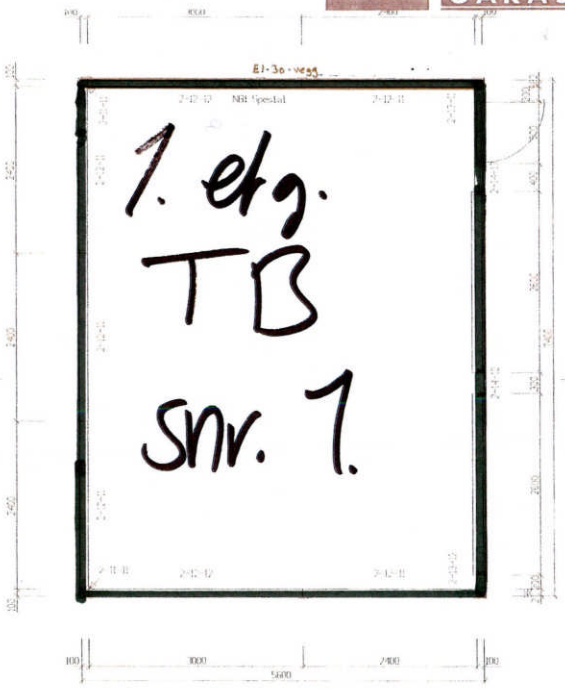
Tegningene er fremstilt ved hjelp av tegneprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE

3.6





4

Plan- og bygningsetaten
Oslo
6 SV
VEDLEGG 9

Plan Grunnmur

Dimensjonert for snølast; 3,5 kN/m2

C	Vindu i gavl + dør. Plan Elementer	oas	06.04.00
B	Trapp fra loft ++	jof	12.05.99
A	2 Kvister.	oas	13.04.99

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD
Kunde Nr.: 126118

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Trygve Staib

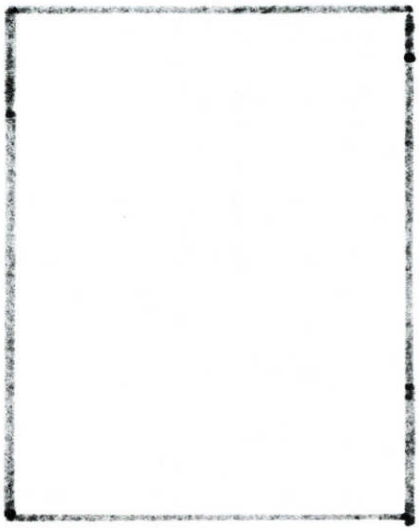
Grunnmur Hovedplan

TYPE 1–5, SPESIAL LIGGENDE, 560x740 cm – 45°/68°

TEGNET AV	SKALA	DATO
oas	1:50	26.02.99

TEGNINGS NR. 611B1 503

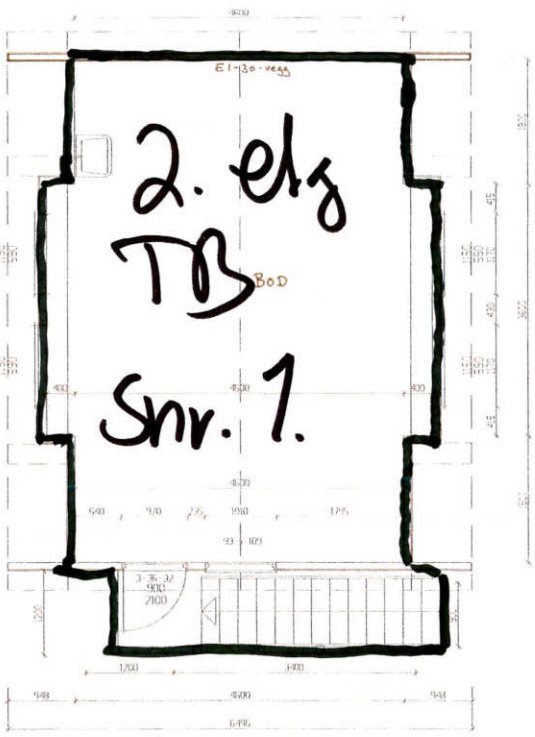
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.



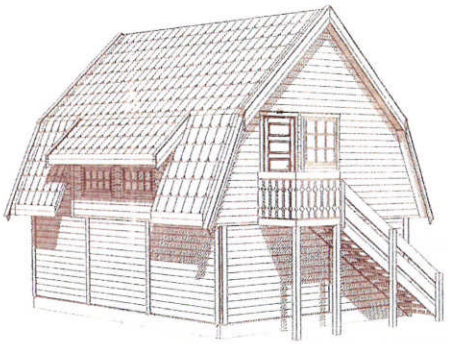
Fred.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE

2:6



Plan Loftsrom



5

Plan- og bygningsetaten
Oslo
VEDLEGG 7 av 9

Er beregnet for snelast: 3,5 kN/m2

C	Vindu i gavl + dør.	oas	06.04.00
B	Trapp fra loft	jof	12.05.99
A	2 Kvister.	oas	13.04.99

UGLAND INDUSTRIER AS 4890 GRIMSTAD

Kunde Nr.: 126118

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Trygve Staib

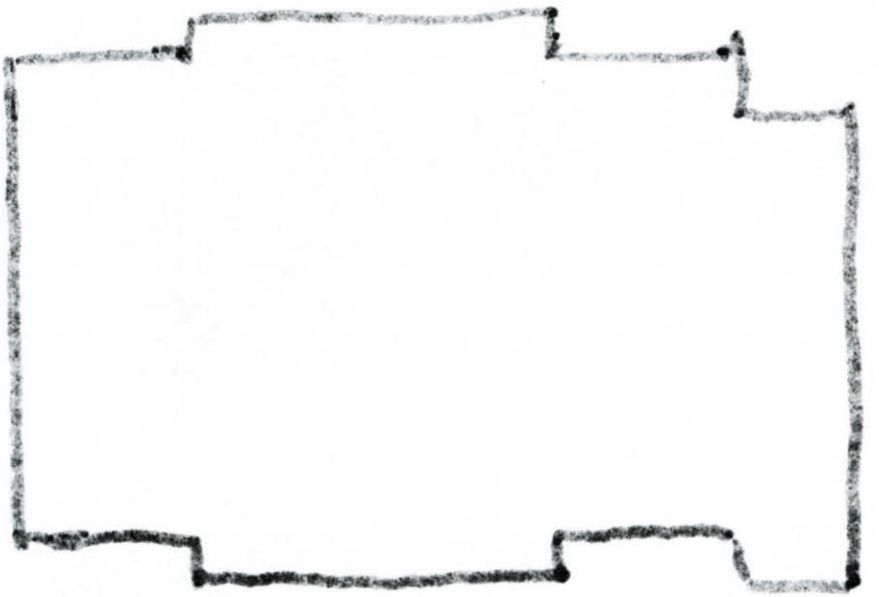
Loftromsplan

TYPE I-5, SPESIAL LIGGENDE, 560x740 cm – 45°/68°

TEGN. I AV	SKALA	DATO
oas	1:50	26.07.99

TEGNINGS NR.: 611B1 502

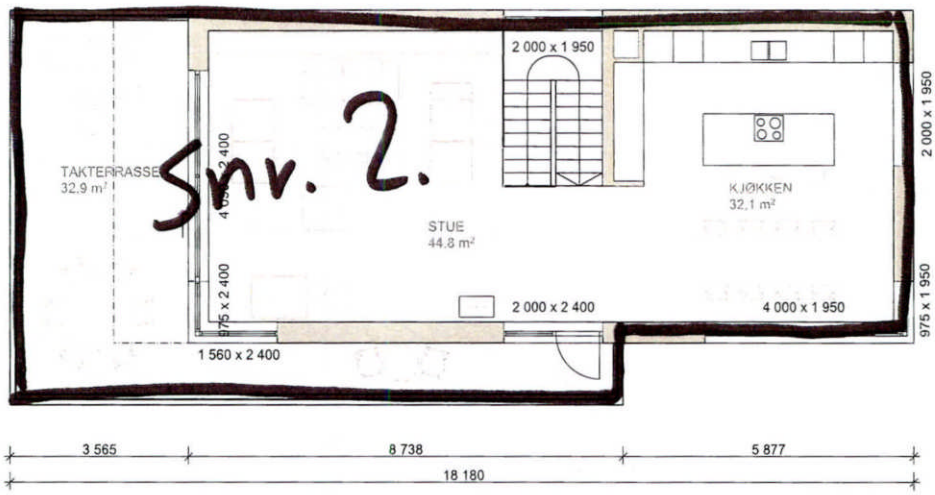
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 8 av 9

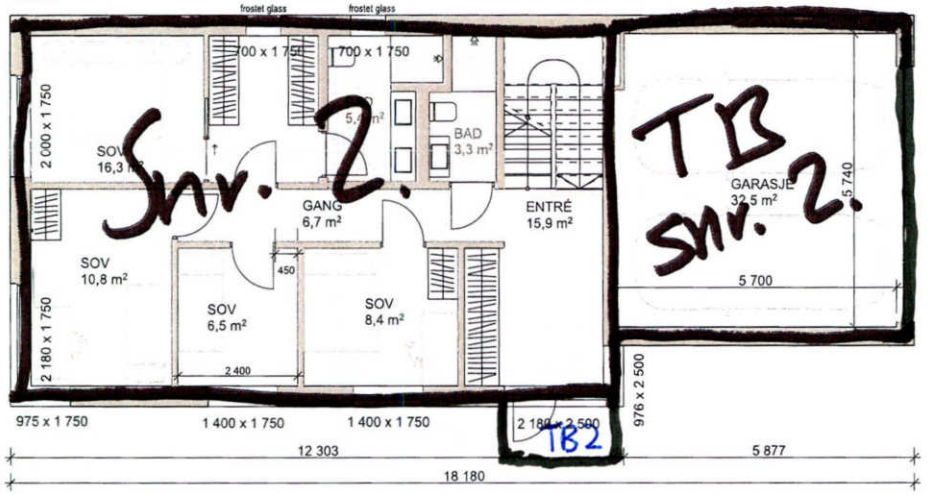
1:100 2. Etasje



Snr. 2.

2. etg.

1:100 1. Etasje



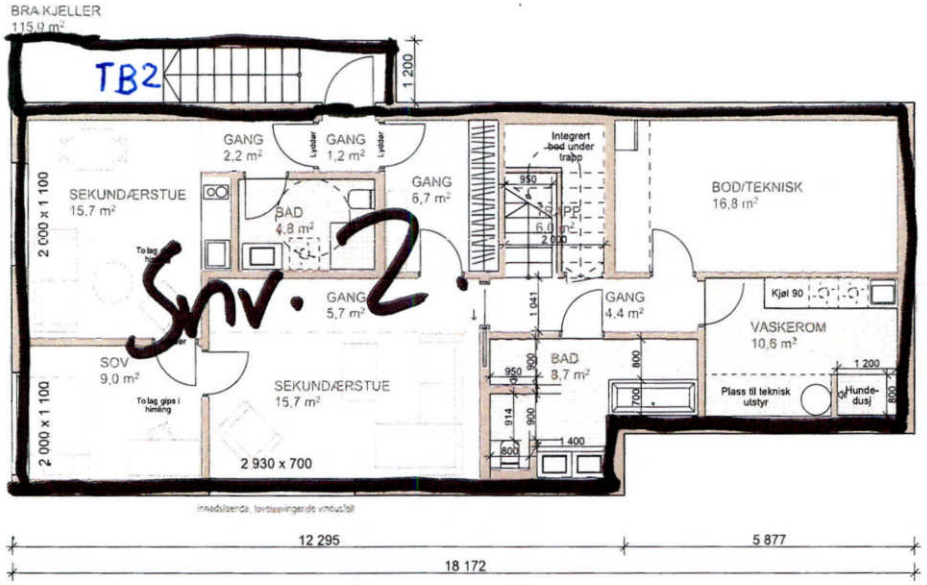
Snr. 2.

TB
snr. 2.

GARASJE
32,5 m²
5 740
5 700

1. etg.

1:100 Kjeller



Snr. 2.

V. etg.

Søknadstegninger. Kan ikke benyttes til produksjon. Det vil kunne forekomme endringer av mål, dimensjoner og arealer etter prosjektering.

TOTALT BRA 305,7 m²

N

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	01.02.24	Tegningssett forprosjekt	IR	SH
	29.01.24	Endringer kjøper - endringer bad	IR	SH
	16.01.24	Endringer kjøper - justeringer sov	IR	SH
	04.01.24	Endringer kjøper	IR	SH
	14.12.23	Endringer kjøper	EJ	SH
	12.09.22	DWG	EJ	SH
	04.08.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.03.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	07.03.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	04.08.22	Tegning opprettet	EJ	SH

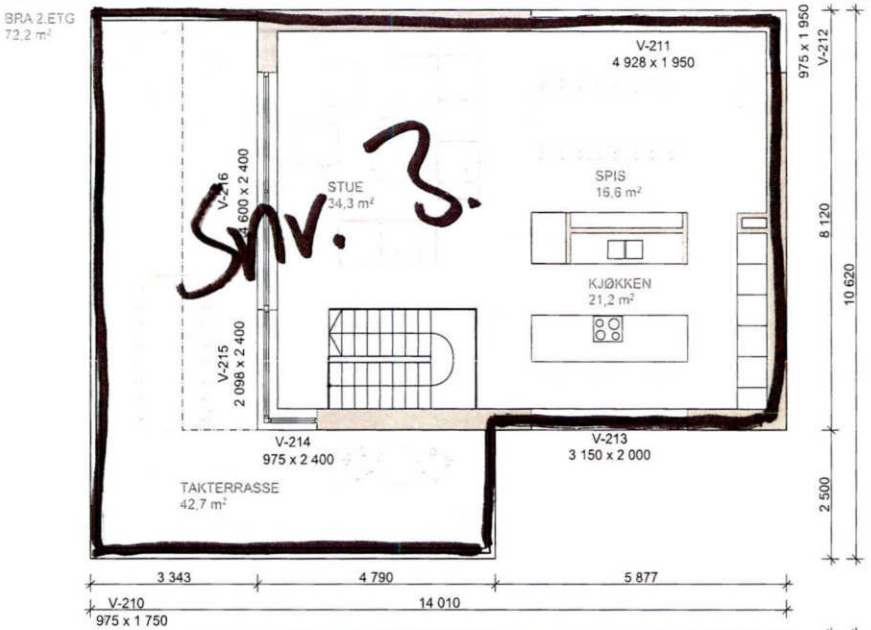
Tegning: Planer hus 1
Status: Forprosjekt
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Opsahl Bolig AS
Tegningsnummer: A20-01
Dato: 01.02.24
Skala: 1:100
Papir: A3
Prosjekt/ tiltak: Nordseteveien 3
Gnr/Bnr: 157/145
Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 36, 0357 Oslo

Blokk

4:6



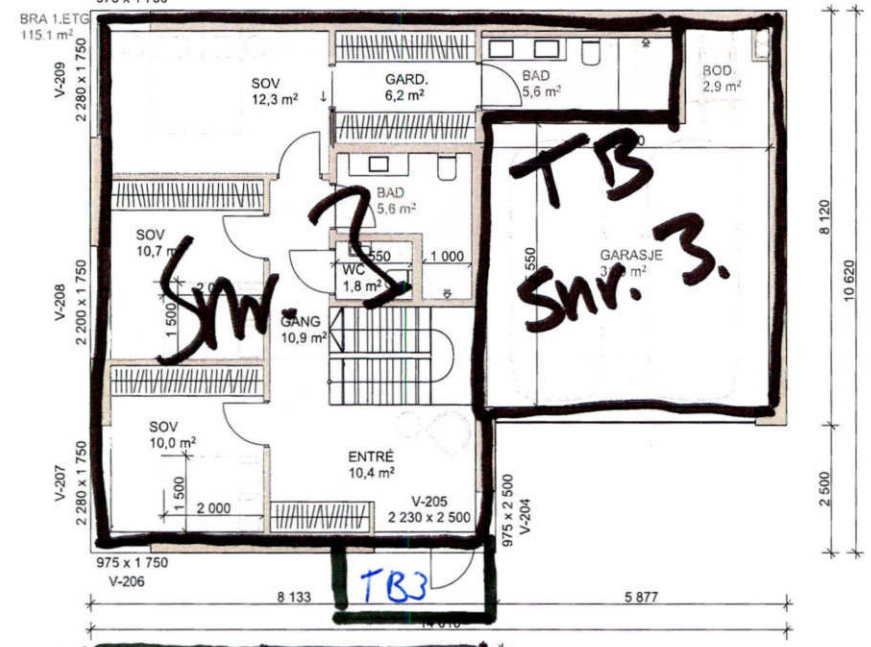
1:100 2. Etasje



Snr. 3.

2. etg.

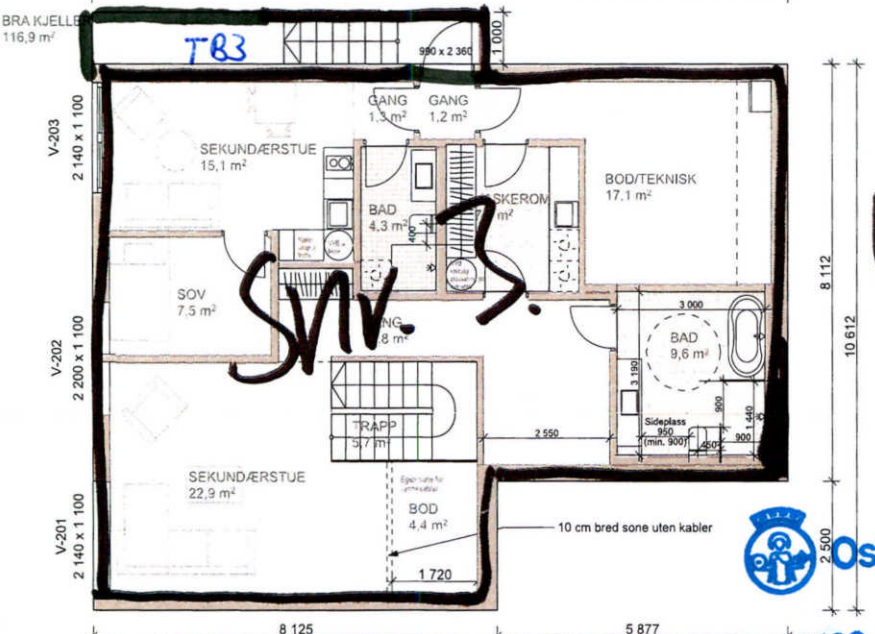
1:100 1. Etasje



Snr. 3.

1. etg.

1:100 Kjeller



Snr. 3.

U. etg.

Søknadstegninger. Kan ikke benyttes til produksjon. Det vil kunne forekomme endringer av mål, dimensjoner og arealer etter prosjektering.

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 9 TOTALT 9 BRA 304,2 m²

N

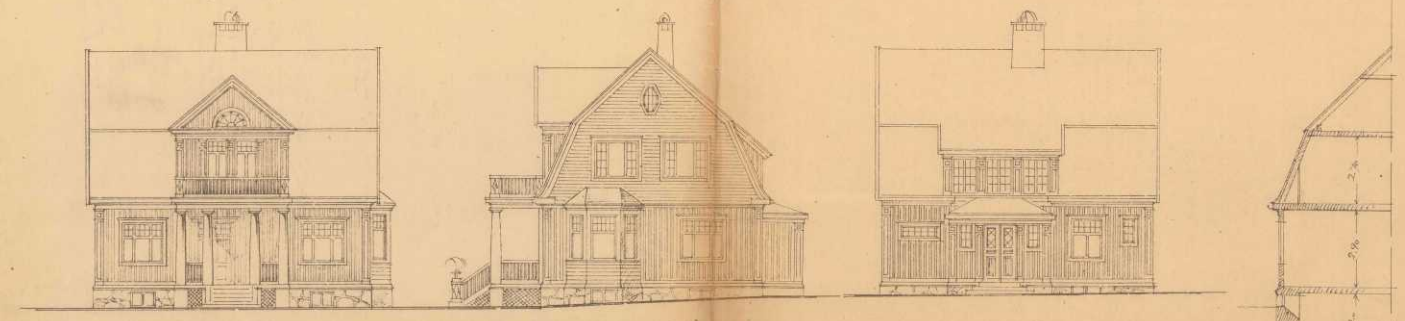
Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	07.02.24	Nummererte vinduer	IR	
	01.02.24	Tegningssett forprosjekt	IR	SH
	29.01.24	Endringer kjøper - endringer bad	IR	SH
	16.01.24	Endringer kjøper - justeringer sov	IR	SH
	04.01.24	Endringer kjøper	IR	SH
	14.12.23	Endringer kjøper	EJ	SH
	12.09.22	DWG	EJ	SH
	04.08.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	17.03.22	Tegning opprettet	EJ	SH
	04.08.22	Tegning opprettet	EJ	SH

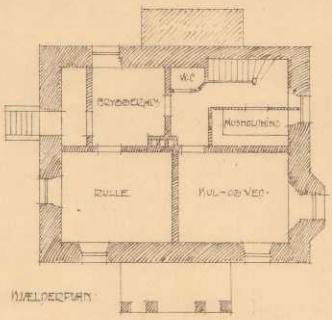
Tegning: Planer hus 2
Status: Forprosjekt
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Opsahl Bolig AS
Tegningsnummer: A20-02
Dato: 07.02.24
Skala: 1:100
Papir: A3
Prosjekt/ tiltak: Nordseterveien 3
Gnr/Bnr: 157/145
Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 36, 0357 Oslo
Blokk

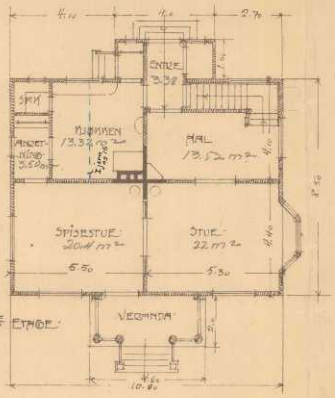
5:6

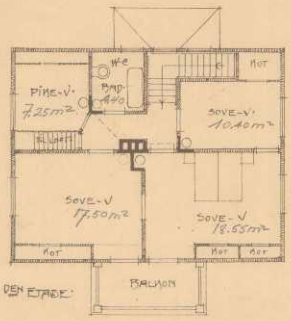
BYGNINGSCHEFEN I AKER
J.-No. 1005/1918
Bilag 3

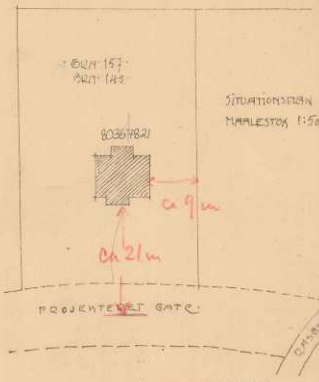
TEGNING TIL EN VILLA FOR
HR J. KRISTIANSEN
GDN. 157 · BGN. 145 · BJERKELAGET





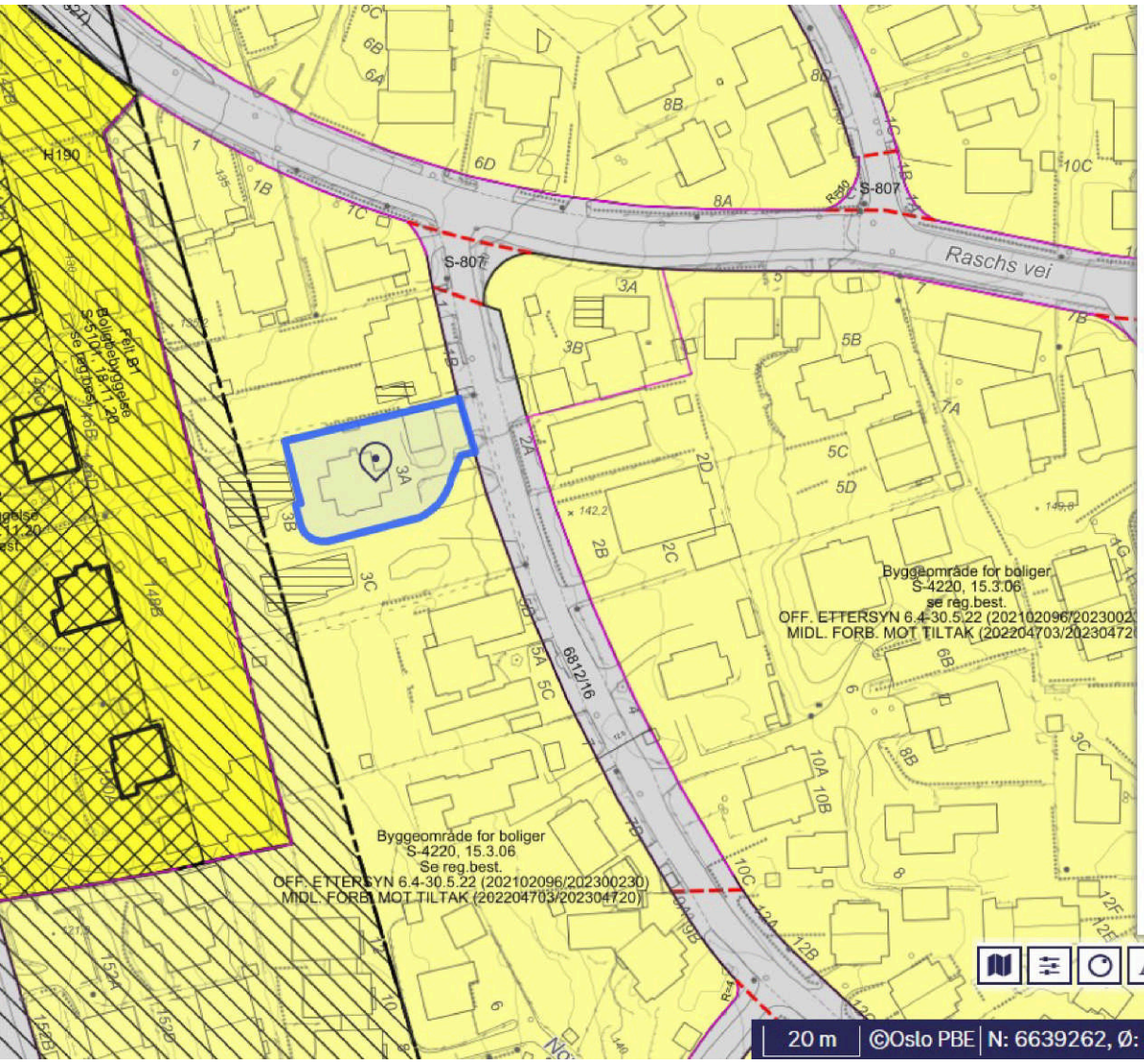






HOVD. 1:100

NORDSTRAND OKT 1918



Om valgt eiendom | Om valgt

157/145 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Nordstrand

1176 Oslo

Eiendommen består av flere teiger

Beregnet areal for valgt teig: 738m²

Se matrikkel og tinglysing

Planer

- **Kommuneplan**
- **Kommunedelplan** (1)
- **Områderegulering** (0)
- **Reguleringsplaner** (2)
- **Skilt- og reklameplan** (0)
- **Torshovkvartalene** (0)
- **Planprogrammer** (0)
- **VPOR** (0) Veiledende plan for offentli rom
- **Strategisk plan for Hovinbyen** (0)

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.

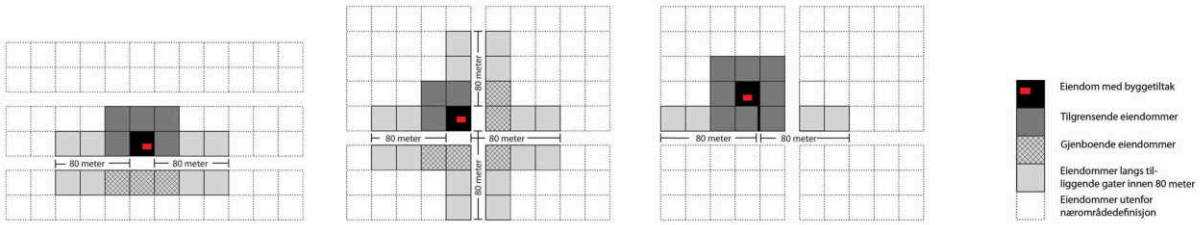
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

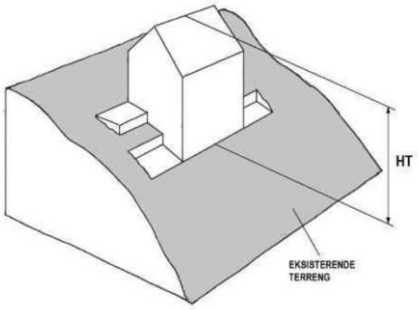
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

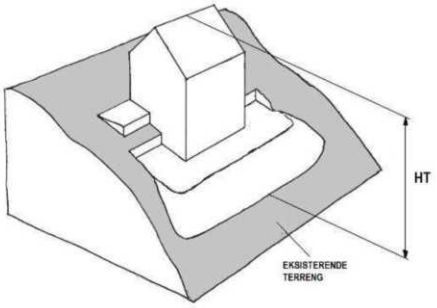
Følgende høyder tillates:

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.

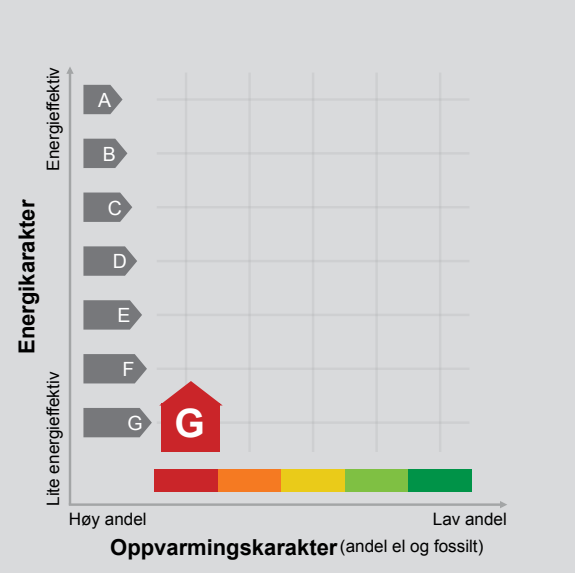
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

ENERGIATTEST

Adresse	Nordseterveien 3A
Postnummer	1176
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	157
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80367821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165476
Dato	08.09.2025



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 av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av kjellervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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	1922
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	281
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Nordseterveien 3 A, 1176 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 145, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251266

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 934 59 150

E-post: andershartwig.thoresen@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.
