



PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

ALMEVEIEN IA

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattester og tegninger

Grunnboksutskrift med servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter og eiendomskatt

Leiekontrakt

Meglers prisvurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

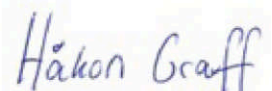
Bygningsteknisk gjennomgang

ALMEVEIEN 1A, 0855 OSLO

Gnr: 50 Bnr: 73 0301 OSLO kommune.

Enebolig

Dato befaring: 19/11/2025
Utskriftsdato: 22/12/2025
Oppdragsnummer: 98570
Referansenr:


HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Frittstående garasjebygning over et etasjeplan, som del av gårdsplassen.

Standard

Boligen er godt vedlikeholdt, og fremstår med normalt god standard. Boligen er vesentlig oppgradert de senere år.

Oppgraderinger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

2. etg:

- Totalrenovering to bad inkl. vannbåren varme i gulv koblet til bergvarme-system. 2x aircondition (gang + stort soverom) koblet til bergvarmesystem.

1.etg:

- Fjernet gammelt gulv hele etasjen med unntak av fliser kjøkken.

- Vannbåren varme i alt nytt gulv (koblet på bergvarmesystem), ny parkett i stuer/kjøkken og fliser gang.

- Nytt toalettrom i gang.

- Ny vegg i stue med ny tvstue-del med ny adkomst. Lydisolert vegg mot hovedstue og tak.

- Aircondition stue.

2017:

Totalrenovering kjeller:

- Pigget opp gulv 30-50 cm. Støpt nytt gulv med vannbåren varme.
- Installert bergvarme og fjernet gammel oljetank, koblet til vannbåren varme kjeller og radiatorer øvrige etasjer.
- Alt nytt VVS/el hele kjeller.
- Bygget ny hybel med ny inngang for hybel hvor hele området utenfor ble gravet opp og drenert, trapp ned (med varmekabler), biloppstillingsplass med el-bil-ladestolpe.
- Klargjort for elbil-lader i kjeller (ledning dratt under asfalt/trapp).
- Ny trapp fra 1. etg. og ned til kjeller innvendig.
- Nytt vaskerom, nytt teknisk rom, bod.
- Ombygging terrasse med ny trapp og nytt Kebony-dekke.

2011:

2.etg:

- innbygging av balkong og innlemmet i stort soverom.
- Totalrenovering av 4 soverom, og gang, inkl. gulvavretting, nye gulv, vegger (lydisolert mellom soverommene), tak, elektrisk, innvendig dører.
- Ny nedfellbar trapp/stige til loft.
- Fjerning av stubbloftleire mellom 2. etg og loft.
- Nytt gulv i gammel del av loft.
- Installert balansert ventilasjon.
- Nye vinduer alle fire soverom og lite bad.

1. etg:

- Montert nye vinduer i gang.

2004:

- Renovering av stuer.

2002:

- Renovering kjøkken/spisestue.
- Vegg mellom spisestue og kjøkken ble revet og det ble etablert et stort kjøkken.
- Gulv i gammelt kjøkken del fjernet og delvis fjernet stubbloftleire for å senke gulvet ned til samme nivå som spistuedel som lå lavere (over spistuedel er det betonggulv).
- Nytt gulv, varmekabler, fliser.
- Ny kjøkkeninnredning fra Kvik (som den gang ikke hadde flatpakkede kjøkkenløsninger), snekkerbygd bar-løsning ved kjøkkenøy og granittbenkeplater.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1934, tilbygget og påbygget i den senere tid, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Tilstandsgrad 2 og 3 som er listet opp nedenfor er i flere tilfeller gitt for deler av den respektive bygningsmessige del og er ikke en helhetsbeskrivelse.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Radon
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Rekkverk og annen fallsikring
- Kryperom
- Rom under terreng
- Hulltaking kjellervegg
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Geir Olsen
 Takstmenn: Håkon Graff
 Befaring/tilstede: Eier: Geir Olsen ,Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig
 Om tomten: Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Plenarealer rundt boligen opparbeidet med diverse busker, hekk, frukttrær og annen beplantning. Tomten er noe skrånende, med flate partier i gårdsplass og på fremsiden av tomten.
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 50 Bnr: 73
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1070.8 m²
 Hjemmelshaver: Geir Olsen & Helene Juklestad
 Adresse: Almeveien 1A, 0855 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/11/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	18/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	18/11/2025		Plantegninger er innhentet, og er kontrollert opp mot dagens planløsninger.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1934

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	74	57	17
1. etasje	124	124	0
2. etasje	105	105	0
Sum bolig:	303	286	17

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad (hybel), Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Gang	Bod, Teknisk rom
1. etasje	Wc, Entré, Hall, To stuer, Kjøkken, Wc	
2. etasje	Bad (hoved), Bad (gjest), Gang, Fire soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	74	0	0	4
1. etasje	124	0	0	50
2. etasje	105	0	0	0
Sum bolig:	303	0	0	54
Sum BRA:	303			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad (hybel), Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Bod, Teknisk rom		
1. etasje	Wc, Entré, Hall, To stuer, Kjøkken, Wc		
2. etasje	Bad (hoved), Bad (gjest), Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Mindre deler av et bad i 2. etasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 1970

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	31	0	31
Sum bolig:	31	0	31

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	31	0	0
Sum bolig:	0	31	0	0
Sum BRA:	31			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest – Almeveien 1 A:
 - Bruksendring av kjeller og etablering av kjelleradkomst, mottatt 19.06.2018.
 - Tiltak påbygg og fasadeendring, mottatt 27.10.2011.

Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning:
 - Mindre endringer i boligens 1.etasje hvor lettvegger er flyttet. Det er etablert et wc-rom som del av entréen, Stuen er del av hvor arealet består av to rom. Vegg mellom kjøkken og tidligere spisestue er fjernet.

Utvendige forhold:

- Iht. opplysninger gitt av Plan- og bygningsetaten datert 09.05.2000 står det "terrasse på terreng er unntatt krav til søknad/melding". Videre står det "hvis eksisterende terreng heves til en høyde som er mindre enn 0,5 meter under terrassedekke, er tiltaket ikke søknadspliktig". I dette tilfellet er deler av terrassekonstruksjonen tilbygget 1.etasjen i et hjørne høyere enn 0,5 meter over terreng og opptil 1,0 meter over terreng. Det er ikke sendt inn søknad/melding i nyere tid, og det er ikke gitt tiltalelse til tiltaket.

Lysinnfall:

- Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i stue/kjøkken i kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se for øvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Rømning:

- Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. I dette tilfellet er det høyere enn 1,0 meter gulvet til vinduet rømningsvindu i soverom i kjeller uten at det er gjort tiltak (1,07 m). Det bør monteres fastmontert trinn eller lignende under vinduet for å tilfredsstille dette kravet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, er fremvist. Dokumentasjonen på utførte arbeider foreligger digitalt og i papirformat, og er fremvist under befaringen.

Det er også kontrollert dokumentasjon på større arbeider utført i forbindelse med oppussingen i 2017.

Eier har også dokumentasjon på utførte arbeider tilbake til 2002, dokumentasjon var lagt frem på befaringen.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.

I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det ble i 2017 utført radonmåling i følge eier, dokumentasjon er ikke fremvist. Det er ikke spesifisert hvilke rom målinger ble utført, men eier opplyser at det ble gjort målinger i kjeller, 1.- og 2.etasje.
	Eier opplyser at det ble lagt radonsperre i grunnen i kjeller ved oppussingsarbeider i 2017.
Tilstandsvurdering:	Dokumentasjon for radonmåling er ikke fremvist. Eier opplyser at det ble den gang målt lavere enn 100 (Bq/m ³). Dette var da innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Tiltak er derfor ikke nødvendig.
	Det er lovpålagt at alle utleiende av bolig skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren med unntak av en vegg mot hagen, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.
	Terreng bestående av asfalt i gårdsplassen. Plenarealer rundt boligen for øvrig. Tomten er skrånende på en side, videre er det flate partier i en del av hagen og tilknyttet gårdsplass.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
	TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.
	Bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid da det er grunn til å varsle om faren for følgeskader på grunn av alderen.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon av type reisverk og bindingsverk. Grunnmur i betong/sparestein og lettklinkerbetong.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Yttervegger i reisverk som er kledd er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader. Tilstandsgrad 2 er gitt på en generell aldersbetraktning. Det er observert en horisontal større sprekk på grunnmuren i bod i kjeller. En horisontal sprekk i grunnmuren er et tegn på høyt jordtrykk fra terreng. Jordtrykk vil kunne trykke grunnmuren innover og gulv oppover. For å minske jordtrykket mot grunnmuren bør det graves opp terreng og erstatte dette med lette fyllmasser. Eier opplyser at sprekken oppsto etter oppussing i 2017 og at den ikke har endret seg. Sprekken er vurdert å ha noe risiko knyttet til videre skadeutvikling, og har symptomer på forhold som trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Videre undersøkelser og tiltak knyttet til utbedringer bør påregnes.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	- Det er registrert slitasje og noe sprekkdannelse på panelet. Stedvis er det luftblemmer bak malingen. - Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. - Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. - Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er teknet med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting via ventiler i gavlvegger. Lufting i gesimser på deler av konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander. Det er innvendige kledde himlinger over arealer tilknyttet kjøkkenet og del av areal i boligens 2. etasje, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. - Det er observert enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier under befaringen. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med glasert takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om, men alder på tekkingen er ukjent.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Snøfangere er montert på taket (hovedtak). Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Manglende snøfangere på takflate over inngangsparti kjeller.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti tilknyttet kjeller. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

TG: 3

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2022, montert i entréen. Døren har elektronisk dørlås. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2022, montert i kjøkkenet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2017.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert fuktskader og avvik nederst på døren. Dørvrider er løs og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i påviste avvik da døren trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017, montert i soverom. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011, montert i entréen. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011. Overlysvindu/takvindu med isolerglass, produsert i 2022, montert i bad (hoved).	
Tilstandsvurdering:	Kommentar: Et vindu i hovedsoverrommet i 2.etasjen har en ripe i glasset. Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer blir gjerne godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjellerens stue/kjøkken oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1.etasje: Vinduer med tolags isolerglass, montert i to stuer og i kjøkkenet. Isolerglass produsert i 2022 (kjøkken og tvstue). Isolerglass i stuen er uten datomerking. Karm, rammer og tattedetaljer er av eldre dato. Karmer er av teak. 2.etasje: Overlysvindu/takvindu med isolerglass, produsert i 1994, montert i bad (hoved). Loft: Vinduer med tolags isolerglass, eldre/ukjent dato.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer i stuen i 1.etasjen har noe fuktmerker i nedre del av karmen. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Eldre skyvedør med glassfelt mellom hall og stue. Glatt skyvedør montert mellom entré og tvstue. Glatt dør montert i wc-rom. Profilert dør montert i kjøkkenet. 2. etasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	1. etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkkenet og fra terreng, ca. 40 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon av impregnerte materialer bestående som blomsterkasser. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er stedvis observert noe påbegynnende råteskader i rekkverk. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje på rekkverk. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Utvendig rekkverk i metall tilknytning til trapp ved inngangspartiet i 1. etasjen. Utvendig rekkverk i aluminium tilknyttet trapp ved inngangspartiet i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Det mangler håndløper på to sider av trapper. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Rekkverkshøyden for deler av trapp/støttemur er lavere enn 1,0 m. Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i avvik rekkverkshøyder og krev til håndløper.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
	Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Fuktindikator er benyttet på gulvoverflater, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier under befaringen.

TG: 1

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.

Det gjøres vurdering i forhold til følgende:

- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Kryprom under deler av boligen, med adkomst via inspeksjonsluke i vegg fra gårdsplass.
Tilstandsvurdering:	I kryprommet er det ikke lagt dampsperre mot grunnen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvhjelker/bjelkelag/himling, og det er påvist fukt noe utover normale verdier. Det er målt ca. 17-20 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% gir noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på nevnte forhold. Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i kryperom er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det gjennomgående lufting. Det er for øvrig noe fall på terreng mot bygningen. Det er observert avvik knyttet til etasjeskiller. Kryprom bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklime.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2017, ifølge eier.
Rom i kjelleren har vegger som er utført under utvendig bakkenivå.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Soverom.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt 17,4 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

TG: 2

Pipe

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

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke på loftet. Sotluke montert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:
Elementpeis i kjøkkenet. Innsats med glassdører.
Flislagte felt på gulvet foran ildsted.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:
Åpen peis i stuen, med glatte hvite vanger, sokkel og kappe.
Glassplate på gulvet foran ildsted.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom i kjeller, i bad i kjeller og i bad i 2.etasjen.
Dreneringsrør fra fordelerskap i bad i kjeller og 2.etasjen med utløp i rom med sluk.
Avløpsrør i plast.

Hovedstoppekran er lokalisert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsvurdering: - Det mangler kursfortegnelse i fordelerskap.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Mindre deler av ledningsnett for vann i kobber av eldre dato i vegg i 1.etasjen.
Avløpsrør i støpejern observert i vegg i 1.etasjen.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

- Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i påviste avvik.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Kjeller:
Varmtvannsbereder for supplering til den vannbårne varmen i boligen er montert i teknisk rom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Generelt: Varmepumpe er montert i teknisk rom i kjeller. Store deler av anlegget er montert nytt i 2017 og 2022. Det er noe gamle rør til enkelte radiatorer. 1.etasje: Radiatorer montert i stuer og i kjøkkenet tilknyttet vann til vann varmepumpe (bergvarme/jordvarme). Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i to stuer, entré, hall, wc-rom og deler av kjøkkenet. Viftekonvektor tilknyttet vannbåren varme er montert i stuen. 2.etasje: Radiatorer montert i soverom. Vannbåren gulvvarme lagt i gulvstøp i to bad. Viftekonvektor tilknyttet vannbåren varme er montert i gang og et soverom.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere og er derfor ikke testet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av tilhørende røropplegg og enkelte radiatorer. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg (ført ut gjennom yttervegg mot kryperom). Friskluftsventil på yttervegg i soverom og bod. 1.etasje: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i kjøkken, samt lufttilførsel i to stuer og i kjøkkenet.. 2.etasje: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i to bad, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i rom i kjeller som ikke har dette. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Den vannbårne varmen i boligen tilknyttet bergvarmeanlegg. Teknisk utstyr er plassert i teknisk rom i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Elbil-lader montert på stolpe i gårdsplassen. Hovedskap kjeller: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom. Underfordeling kjeller: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entréen i kjeller. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er vesentlig oppgradert i perioden 1998 og frem til i dag. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Det er kursfortegnelse i hovedskap. Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap hybel. Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider i perioden 1999 og frem til i dag.
Tilstandsvurdering:	- Kursoversikt mangler i sikringsskapet i kjeller. Deler av det elektriske anlegget er fra før 1999, og det skal derfor gis TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Andre deler av anlegget er av nyere dato. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende arealer: 1. etasje: Varmekabler i gulvstøp i flislagt del av kjøkkenet. Utvendig: Varmekabler i betongstøp i trappen til kjeller.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag, porebetongelementer og i betong mellom kjeller og 1. etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, tv-stue, kjøkken, entré og hall. 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i porebetongelementer for deler av boligens 1.etasje (del av stue og for tv-stuen).
Tilstandsvurdering:	Det er observert at materialer fra etasjeskiller har løsnet. Porebetong er kapillært svakt, men tar opp fukt over tid dersom miljøet er konstant fuktig. Disse symptomene kan forekomme: - Saltutslag på undersiden av elementene - Misfarging - Redusert isolasjonseffekt - Lett nedbrytning i overflaten (kalkutfelling/porøshet) Det bør påregnes videre undersøkelser. Punktet må sees i sammenheng med "Drenering og terrengforhold" og "Kryperom".

TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Kjeller-1.etasje: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Heltre eik trinn. 1.etasje og 2.etasje: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre. Trinn belagt med sisalteppe.
Tilstandsvurdering:	TG2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	1.etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap ved kum. Benkeplate i granitt med to underlimte kummer i rustfritt stål. Takmontert ventilator i rustfritt stål med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, glassbluss, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Plass for frittstående kjøleskap. Kvik kjøkkeninnredning fra 2002.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjeller: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2017.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med laminat i entré, stue/kjøkken og soverom. Flislagte overflater i gang og bod. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med heltre lamellgulv i to stuer og del av kjøkkenet. Flislagte overflater i entré, hall og wc-rom. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Overflater fremstår med normal slitasje som inkluderer enkelte riper og hakk. Det er funnet bom under enkelte fliser i/ved entréen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Etter en helhetsvurdering er det gitt TG1.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Flislagte overflater i del av kjøkkenet.	
Tilstandsvurdering:	TG2: I dette tilfellet er det registrert sprekke-dannelser i flis/fug i flere fliser. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av bevegelse i underlaget.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte plater. 1. etasje: Sparklet og malte plater. Tapet på øvre del av vegger i wc-rom. For øvrig har rommet flislagte overflater. Tapet på en vegg i hall. 2. etasje: Sparklet og malte plater. Tapet på vegg i to soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe riss/oppsprekking i overganger mot himlinger og hjørner. Enkelte bruksmerker.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater i bod.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekker i yttervegg i en bod i kjelleretasjen. Overflater trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Det vises for øvrig til bygningsdel "Yttervegger" for ytterligere beskrivelse.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,20 m målt i stue/kjøkken. 1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,45-2,50 m målt i stuen. 2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i et soverom.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter, montert i soverom. 1. etasje: Plassbygde skap med glatte fronter, montert under vinduer i stuen. Plassbygde kasser med lufterister montert foran radiatorer. Innebygget garderobeskap med glatte fronter, montert i entré og i hall. Plassbygde bokhyller i teak, montert under vinduer i tv-stuen. 2. etasje: Garderobeskap med glatte fronter, montert i fire soverom og i gang. Plassbygde benker, senger og hyller.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	1.etasje: Elektrisk markise er montert tilknyttet terrassen. Manuelle maskiner er montert på vinduer på en vegg i kjøkkenet.
	2.etasje: Manuelle maskiner er montert på vinduer i to soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2017. Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider er fremvist.
--------------	---

Våtromsgulv - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
--------------	-----------------------

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
--------------	---------------------------

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil over servant.
--------------	--

Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe slitasje på en skuffefront.
---------------------	---

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Bad (hybel), Kjeller

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykappull? Ja, ok avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking bad - Bad (hybel), Kjeller

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

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2017. Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1.

TG: 1

Fast inventar - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Ingen avtrekk.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Våtrom – Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022. Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Generelle opplysninger – Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Del av badet har et separat rom med toalett.

Våtromsgulv – Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Sluk/avløpsrør under badekar er ikke besiktiget. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning på vegg over servanter.
Håndkleholder på vegg (oppvarmet).

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og innfellbar dør i herdet glass, dobbel servant, frittstående badekar med dusj, veggfestet klosett med innebygget sistene (spyletoalett).

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad (hoved), 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad (gjest), 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Våtromsgulv - Bad (gjest), 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad (gjest), 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar - Bad (gjest), 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.
Håndkleholder på vegg (oppvarmet).

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad (gjest), 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad (gjest), 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med glasert takstein. Elektrisk styrt leddport.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Renomme	
Oppdragsnr.	
40251173	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Olsen	Helene Juklestad
Gateadresse	
Almeveien 1A	
Poststed	Postnr
OSLO	0855
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	jbe
Polise/avtalenr.	377633

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjeller med bad på hybel samt vaskerom totalrenovert i 2017. 2. etg. to bad totalrenovert 2022, 1. etg. toalettrom etablert 2022.
Arbeid utført av	Kinowski entreprenør/Stor Oslo VVS/Fossum & Kristiansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt gammelt fjernet og alt bygget på nytt på alle våtrom. Det vises til bilder og dokumentasjon.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad i kjeller/hybel/sokkel-leilighet byggemeldt 2017 - ferdigattest 2018.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det vises til beskrivelse over. I prosjektet i 2017 og 2022 har det aller meste av rør/vannledninger blitt byttet ut fra utenfor huset og hele kjelleretasje, samt inn til nytt toalettrom i 1. etg. og renoverte bad i 2. etg.
Arbeid utført av	StorOslo VVS /Fossum & Kristiansen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved overtagelse i 1998 var det saltutslag på vegg teknisk rom. Ikke vært noe problemer etter drenering utenfor i 2004.
-------------	--

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

Beskrivelse	gulvene i kjeller, 1. etg. 2. etg. avrettet i forbindelse med renoveringer i 2011, 2017 og 2022. Kjeller støpt nytt gulv i 2017. Etter renovering og puss/maling av murvegger kjeller i renovering 2017 oppstod en sprekk i puss på ene vegg i bod kjeller. Observert i 8 år i ettertid uten at det har vært noen endring.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	skjeggkre etter renovering av kjeller 2017
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	etter renovering i 2017. Anticimex var her og ble kvitt dette. Ikke observert etter dette.
-------------	--

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	Det aller meste av elektrisk innendørs er oppgradert i vår eietid med - 2002-2004 oppgradering kjøkken/stue - 2011 Renovering 2. etg. gang, 4 soverom og deler av loft (inkl. installering av balansert ventilasjon i 1. og 2. etg. - 2017 Renovering kjelleretasje - 2022 Renovering av det meste av 1. etg. (ekskl. kjøkken), samt bad 2. etg.
Arbeid utført av	Lysglimt Elektro, Haulan Elektro, Storm Elektro, Flexit

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

Beskrivelse

ladestolpe med lader på biloppstillingsplass (på egen kurs). Det er også klargjort for lading i garasje med kabel som er trukket videre fra ladestolpe under asfalt/trapp (til egen kurs), men ikke satt opp ladeboks da vi bare har en el-bil.

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2017 - byttet gulv/dekke på terrasse, fjernet en trapp og utvidet en annen trapp i forbindelse med bygging av inngang til sokkel-leilighet.

Arbeid utført av

Kinowski

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sokkelleilighet/hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest 2018

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hele kjelleren er totalrenovert i 2017.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ferdigattest 2018

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

påbygg terrasse (før vår eietid) ikke godkjent, men i hovedsak vurdert som under 50 cm over bakkeplan når bygget og derfor ikke meldepliktig. En liten del av terrassen oppfyller ikke dette kravet i dag. Terrassen er ikke endret i vår eietid.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Radonsperre etablert i kjeller i renovering 2017. Bare målt av eier med enkel måler - ikke profesjonelt.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

kjeller mellom 50 og 100. Resten av huset lavere.

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

Utført tilstandsrapport av Tyder nå i forbindelse med salgsprosess. ikke mottatt rapport ennå.

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

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 avhendingsloven § 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.

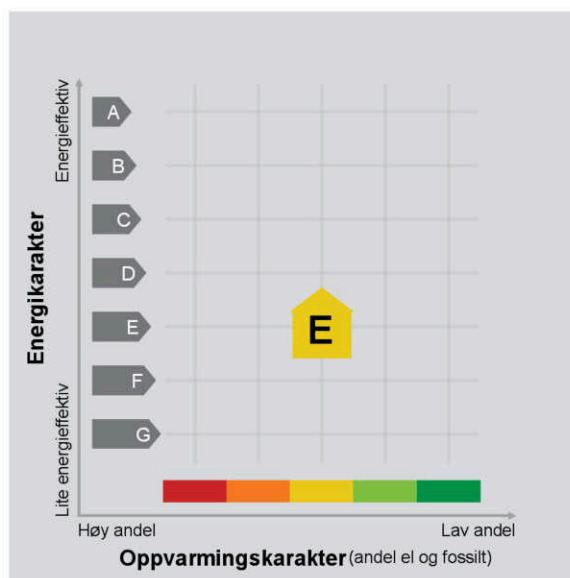
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Olsen	63d2601c49b2da496f78c	21.11.2025	Signer authenticated by One time code
	634bd4063712cfe98e9	07:51:12 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Juklestad	910d9d6ed45706534bab	21.11.2025	Signer authenticated by One time code
	d04b15e344419f950062	07:54:28 UTC	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Almeveien 1A
Postnummer	0855
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80135629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235684
Dato	14.12.2025



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

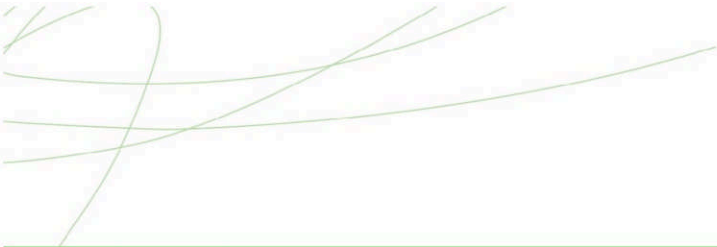
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

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)

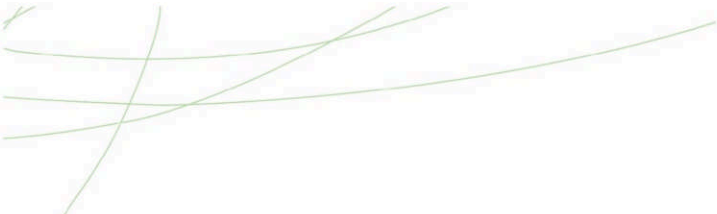
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1934
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	303
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.





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

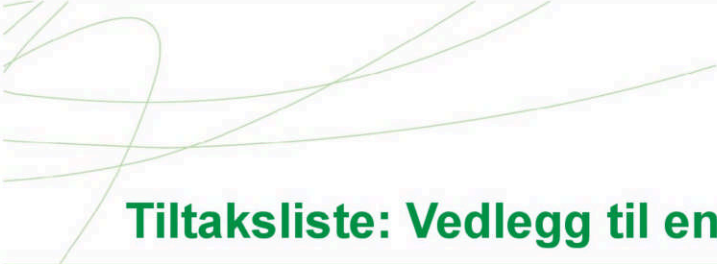
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Kjøøl- 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 6: 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. Monter 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

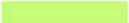
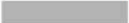
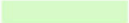
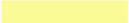
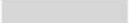
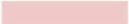
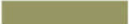
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	143 - Kontor/bolig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelveg
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199505493](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BESTEMMELSER:

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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



V210933

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for endel av eiendommen, gnr.50 bnr.15,

V210933 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.09.1933

Vedtatt av: Reguleringssjefen

Vedtaksdokumenter: [193301981](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ola Bjerke
ALMEVEIEN 1A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522378
8860218

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.11.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 73

Vi viser til bestilling av 20251114 for ALMEVEIEN 1A.

GNR. 50 BNR. 73

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1934.

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

1071 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



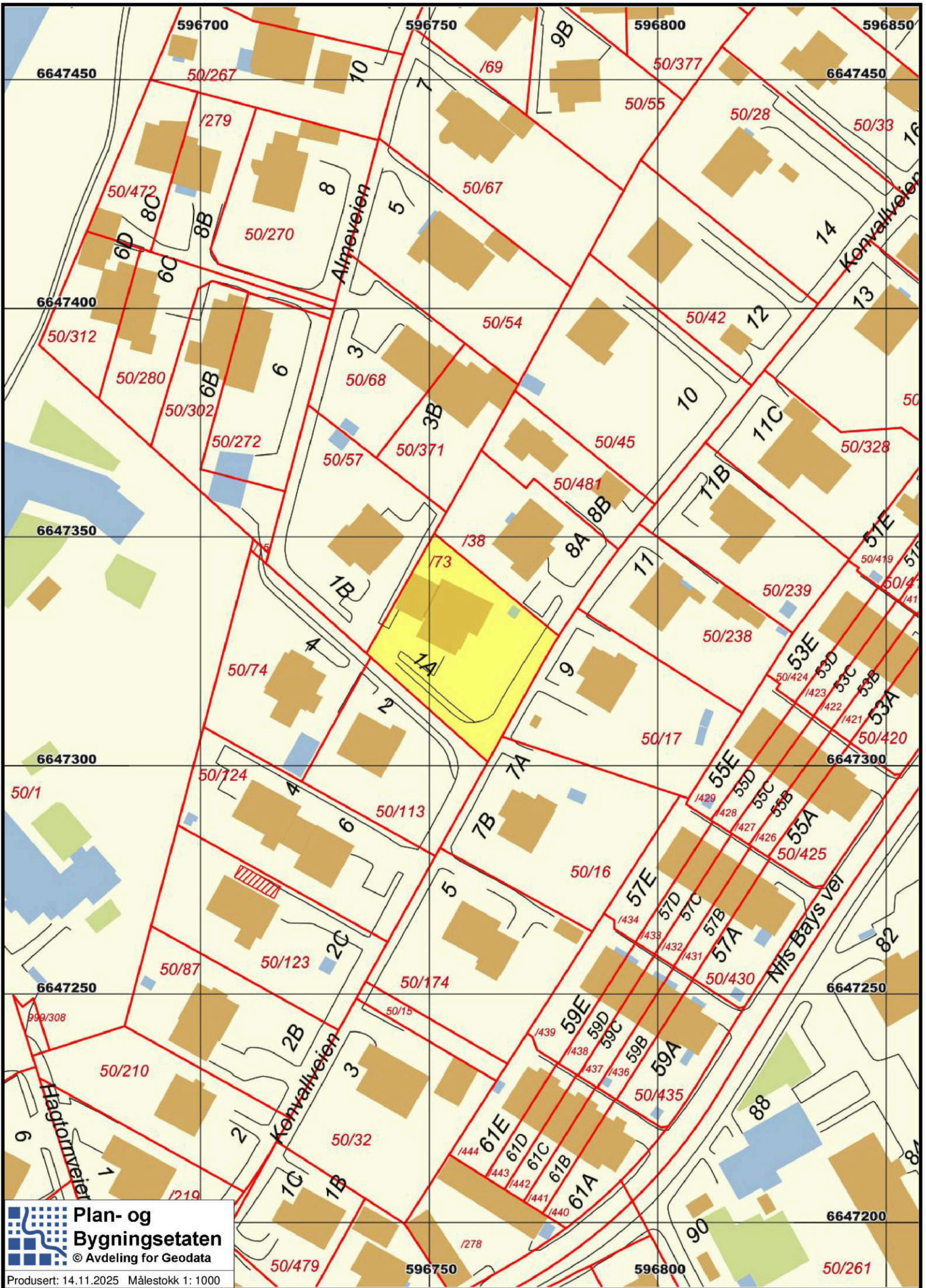
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



G.nr 50	B.nr. 75
Kartblad	
Bilag nr 1	

av 15. 2. 6

AKERS KOMMUNE

BYGNINGSCEFEN

L.nr. 7373-33
Dat. 15/2-33
Antall bilag 8

EKSPEDIS JONS-DOKUMENT

Angående

Bygningsplan i Trehøg- bindingsverk-
med grunn i Bjelver.

Eier:

Einger Sandli,
nr. Bjelver. Høy Trossen,
Høybråten.

adr.

Sted:

Gogn, Vahn Akur

Parsell nr.

av

Tomt nr. 6

til

Kommune

Forespørsel angående ferdig attest
sendt:

Tekn.dir. (ang. vei) 11/4.34.

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmern.Einger Sandli,
Adr.kjøbm.Karl Iversen,
Høybråten.
Sendt 11/4.34.

Adr.

Veierklæring innkommet: 3/1.34

Naboerklæring

Gebyr. 5/2.34.

Ferdigattest:

Anmelder:

nr. Kristian Sand,
Parduskipetorp. 7.

adr.

Bekm. dit vi 16/2/1933.

Forskrift.

18/2.33

Tillatt påvist 5/2.34.

Arbeidsart
Tilleggs til våningshus.

Arbeidssted
Konvalveien 6.

Matr.nr.
gnr. 50, bnr. 73

J.nr.
60/2015

Byggherre

Ansvarshavende

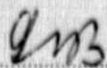
Herr Lars Rollum
Konvalveien 6
Oslo. U-H.

Byggherre Asbjörn Langlien
Prinsensgt. 6
Oslo.

HB/kl.
Dato

26. februar 1965.

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


Bygningsinspektør
H. Braathen.

Arbeidets art

Garasje m/redskapsrom.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Konvallveien 6.	gnr. 50, bnr. 73.	69/2886

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Herr Hans-Olaf Lundin m/frue
Konvallveien 6

Murmester Kaare Eriksen
Østhornveien 1.

OSLO-8.

OSLO-8.

☐ HB/NU.

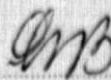
Dato

15. januar 1971.

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

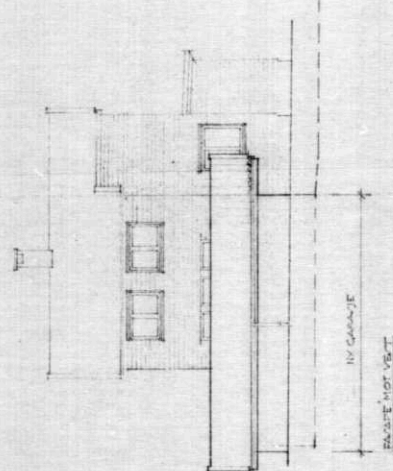
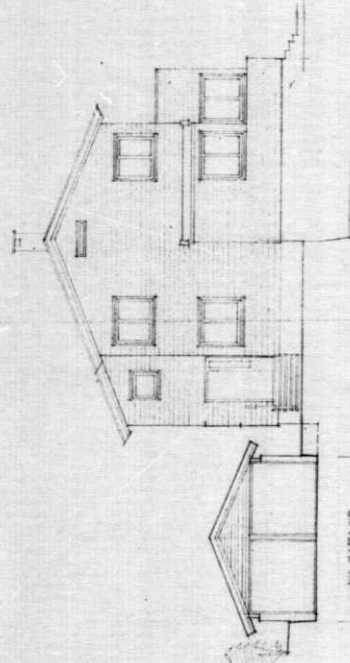
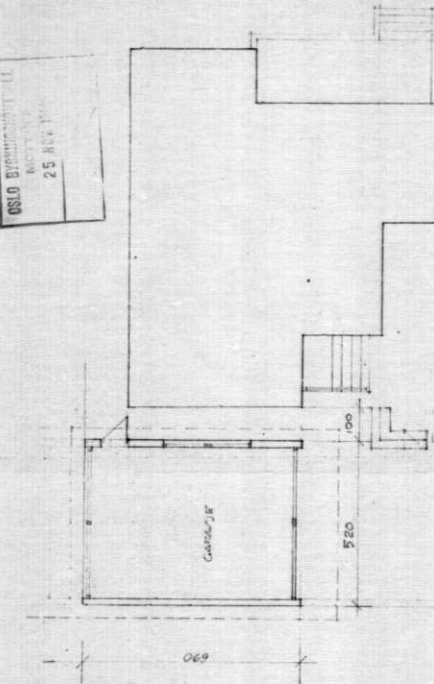
Forbehold:

Takverket er ikke besikttet av bygningskontrollen.


Bygningsinspektør
H. Braathen

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

OSLO BYGGERAMMATT II
BOKT
25 JUN 1969

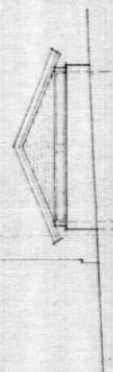
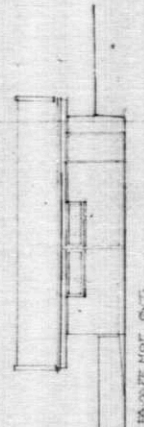
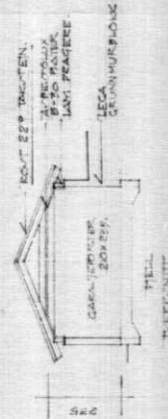


IN GARAGE
EAST NOT VEST

IN GARAGE
EAST NOT VEST

23.10.59 GJELLYTH ARKITEKT F.L.A.S.

GARASJE FOR H-O LUNDIN NYRVE
KONVALLVEIEN 6
PLAN, UNIT OG OPPRIKKE
OSLO 8
M 1:100
TEK. NR. 89071
ARKT. MINA L.
HANS CHRISTIE BJØNNES
PRINNSVEI 6
OSLO 1
FOTO: 4.0 AUG 1969



IN GARAGE
EAST NOT VEST

IN GARAGE
EAST NOT VEST

IN GARAGE
EAST NOT VEST

IN GARAGE
EAST NOT VEST

Arbeidsart og forandringsarbeider i
eksisterende våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Konvallveien 6	Gnr. 50. bnr. 73.	74/1969

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Hans Olaf Lundin jr.
Konvallveien 6

Murmester Kaare Eriksen
Østhornveien 1

OSLO 8

OSLO 8

HG/JG

Dato

24. september 1975.

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Arbeidets art

Tilbygg til enebolig

Arbeidssted

Konvallveien 6

Matr.nr.

Gnr. 50/bnr. 73

J.nr.

79/1557

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Hans-Olav Lundin
Konvallveien 6
Oslo 8

Murmester Kaare Eriksen
Østhornveien 1
Oslo 8

☐ ØA/BP

Dato **14. mai 1980**

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

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
Øyvind Andersen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norsk Byggservice AS
Johan Sverdrups gate 3
3256 LARVIK

Dato: 31.10.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201105273-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ivar Fossåskaret

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONVALLVEIEN 6	Eiendom:	50/73/0/0
Tiltakshaver:	Helene Juklastad og Geir Olsen	Adresse:	Konvallveien 6, 0855 OSLO
Søker:	Norsk Byggservice AS	Adresse:	Johan Sverdrups gate 3, 3256 LARVIK
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - KONVALLVEIEN 6

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Helene Juklastad og Geir Olsen, Konvallveien 6, 0855 OSLO, elin@norsk-byggservice.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BTI KONSULT AS
Postboks 59
1318 BEKKESTUA

Deres ref.:

Vår ref.: 201705702-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Christian Gran

Dato: 02.07.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: ALMEVEIEN 1A

Eiendom: 50/73/0/0

Tiltakshaver: GEIR OLSEN

Adresse: ALMEVEIEN 1 A, 0855 OSLO

Søker: BTI KONSULT AS

Adresse: Postboks 59, 1318 BEKKESTUA

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Almeveien 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og etablering av kjelleratkomst, mottatt 19.06.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705702			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt	17001-1606	16.03.2017	1/15
Situasjonskart revA		09.06.2017	3/4
Ny situasjon kjeller	17001- 1602a	09.06.2017	3/5
Ny situasjon fasader	17001- 1604a	09.06.2017	3/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.07.2018 av:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

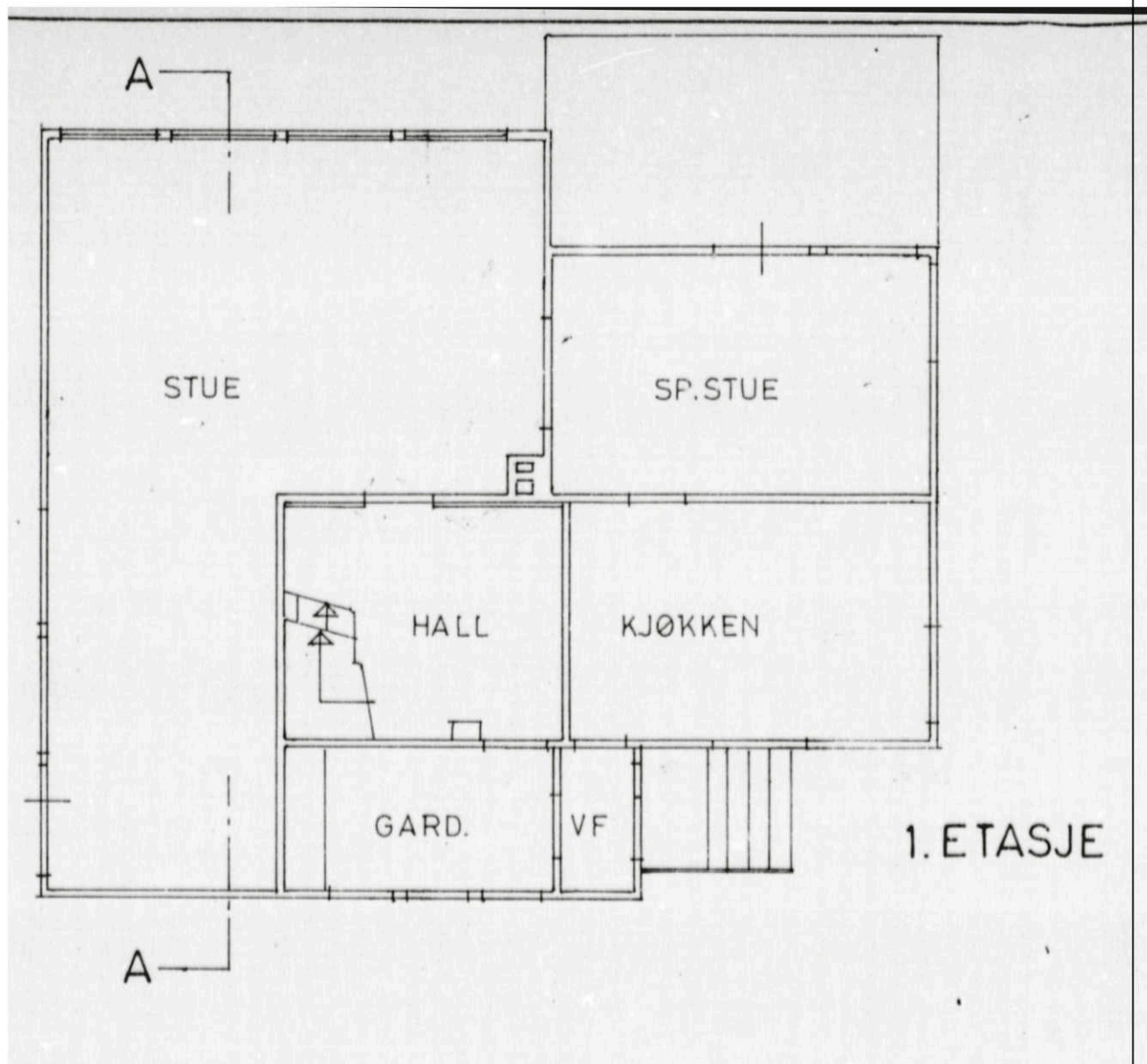
Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

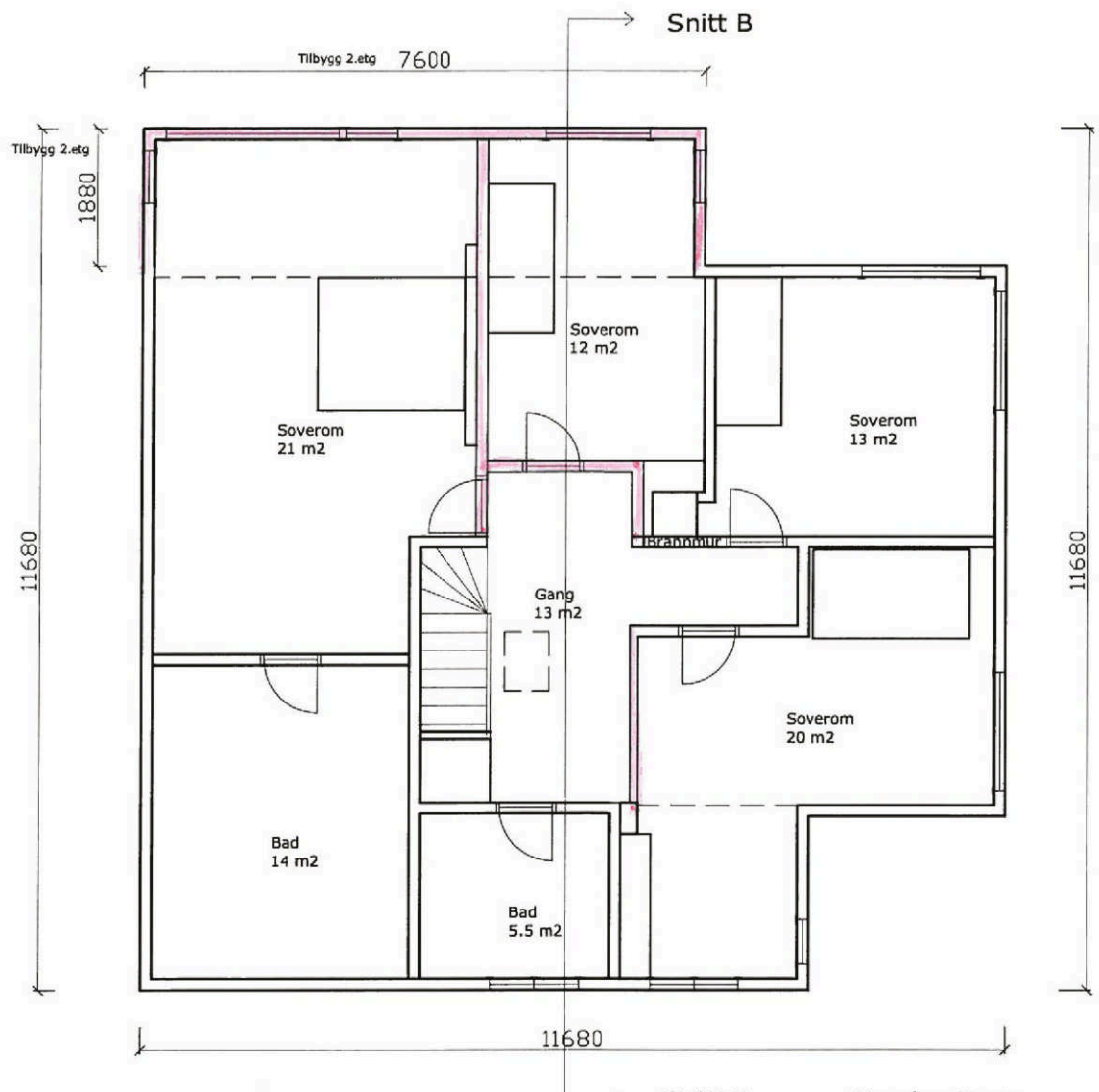
21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Christian Gran - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - for enhetsleder Lisbeth Nordli

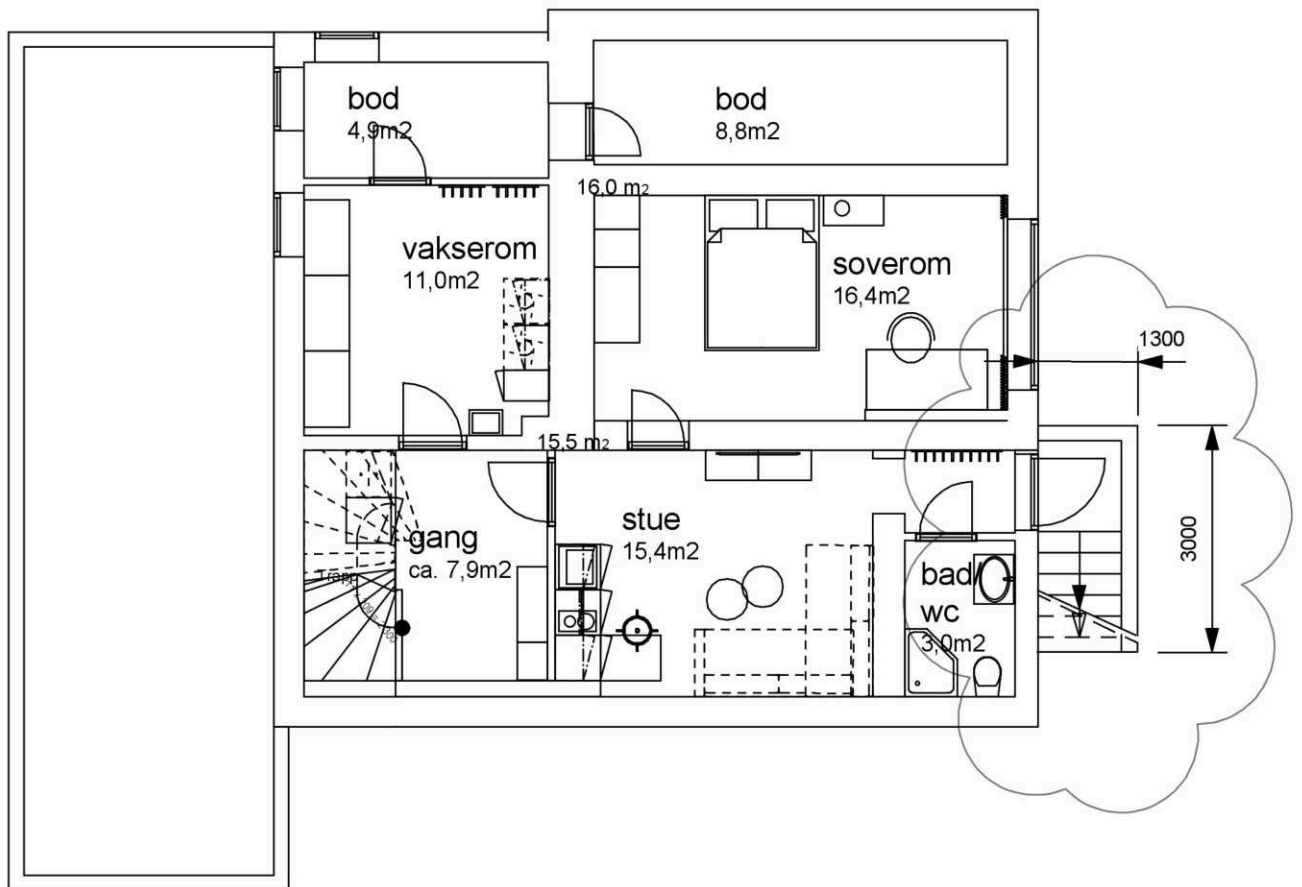
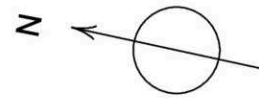
Kopi til:
GEIR OLSEN, ALMEVEIEN 1 A, 0855 OSLO, geir.olsen1@vikenfiber.no



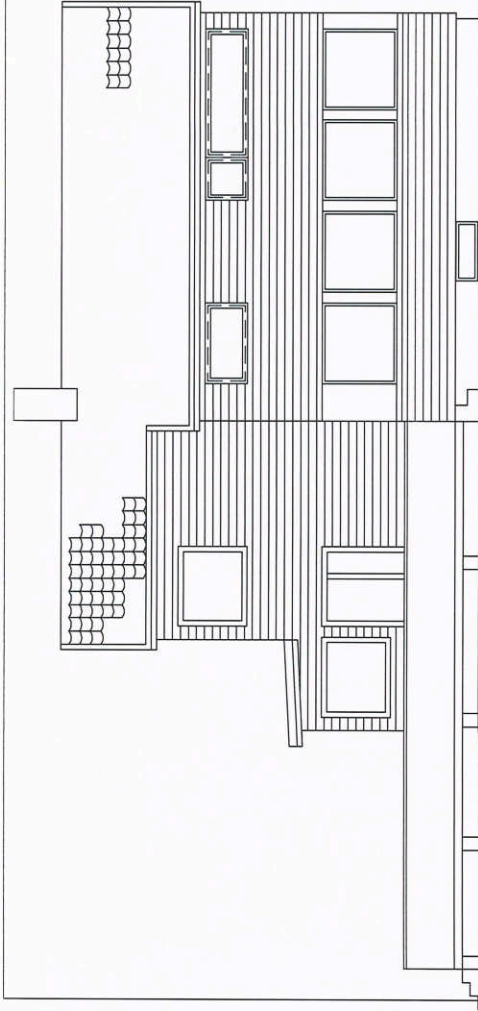
Rev.	Dato	Endring	Av	ALMEVEIEN 1a, OSLO (Gnr./Bnr. 50/73) BTI KONSULT AS BYGGETEKNISK KONSULENT OG INGENIØR	
			Oppdragsgiver: Geir Olsen Almeveien 1a, Oslo		
			UENDRET SITUASJON 1.etasje	TEGNET AV:	16.06.17 GG
				KONTROLL AV:	16.06.17 egenkontroll
			MÅL 1 :100	TEGN. NR:	17001 - 1607



Rev.	Dato	Endring	Av	ALMEVEIEN 1a, OSLO (Gnr./Bnr. 50/73) <u>Oppdragsgiver:</u> Geir Olsen Almeveien 1a, Oslo UENDRET SITUASJON 2.etasje MÅL 1 :100		BTI KONSULT AS BYGGETEKNISK KONSULENT OG INGENIØR TEGNET AV: 16.06.17 GG KONTROLL AV: 16.06.17 egenkontroll TEGN. NR: 17001 - 1608	

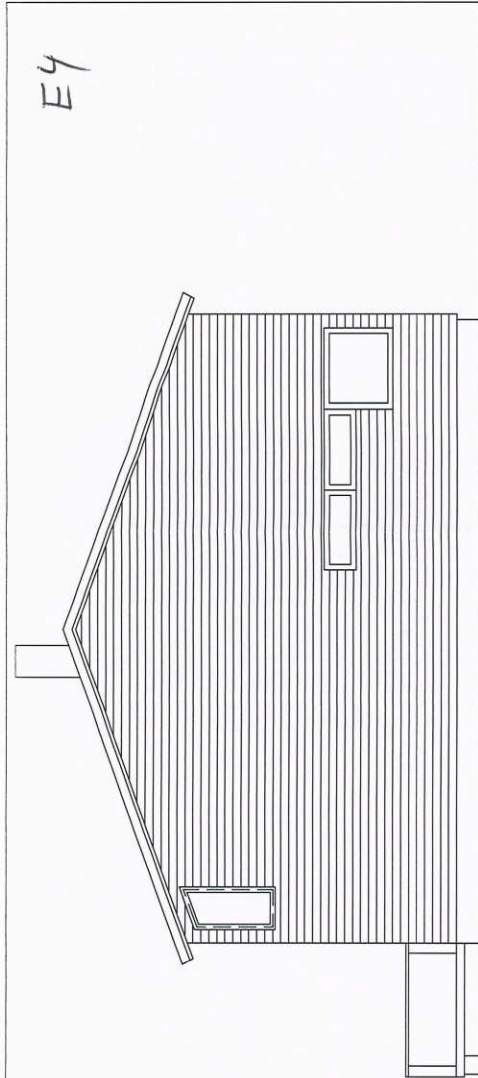


Rev.	Dato	Endring	Av	ALMEVEIEN 1a, OSLO (Gnr./Bnr. 50/73)		BTI KONSULT AS BYGGETEKNISK KONSULENT OG INGENIØR	
A	09.06.	utv. trapp	GG				
				Oppdragsgiver: Geir Olsen Almeveien 1a, Oslo			
				NY SITUASJON plan kjeller		TEGNET AV:	12.01.17 GG
						KONTROLL AV:	09.06.17 egenkontroll
				MÅL 1:100		TEGN. NR: 17001 - 1602a	



Fasade mot sydøst

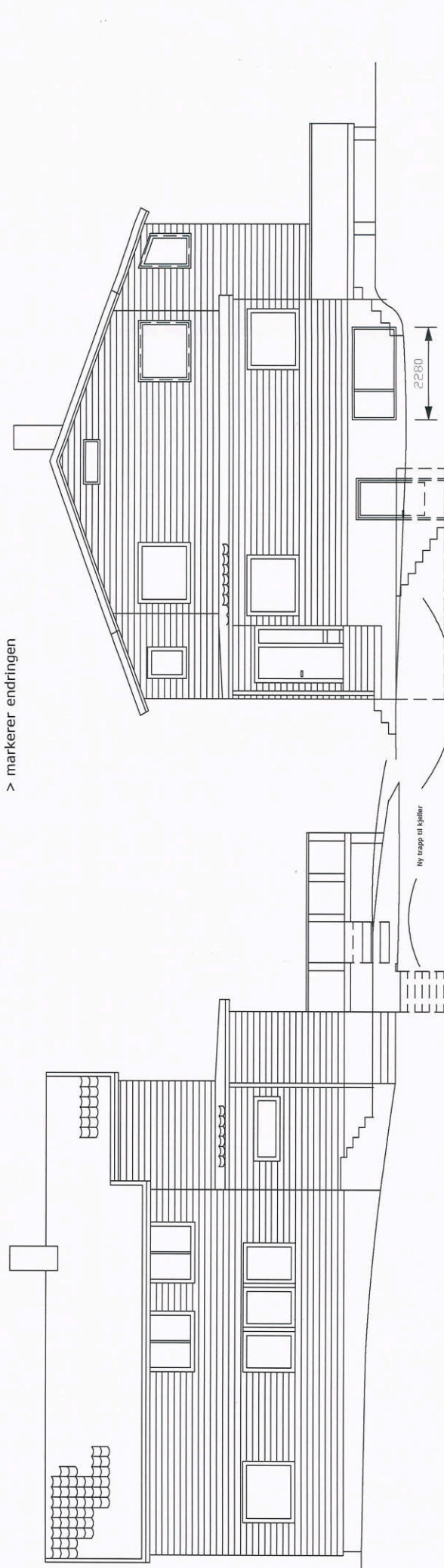
13380
7600 Tilbygg 2. etg



Fasade mot nordøst

1880
11680
Tilbygg 2. etg

> markerer endringen



Fasade mot nordvest

9000
2650
13380

11680
2280

Rev.	Dato	Endring	Av

ALMEVEIEN 1a,
OSLO (Gnr./Bnr. 50/73)

Oppdragsfører:
Geir Olsen
Almeveien 1a, Oslo

NY SITUASJON
fasader

MAL 1:100

**BTI**
KONSULT AS

BYGGETEKNISK KONSULENT
OG INGENIØR

TEGNET AV:	16.03.17 GG
KONTROLL AV:	16.03.17 egenkontroll
TEGN. NR:	17001 - 1604



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

10.05.2000

Eide og Haslestad AS Arkitektkontor
Oberst Rødes vei 1
1152 OSLO

Dato: 09 MAI 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200004043-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Dag Haraldsen

Arkivkode:

Byggeplass: KONVALLVEIEN 6

Eiendom: 50/73/0/0

Tiltakshaver:

Søker: Eide og Haslestad AS
Arkitektkontor

Adresse:

Adresse: Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Fasadeendring

VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON

Det vises til søknad om dispensasjon, datert 06.04.00. for utvidelse av terrasse ved ovennevnte eiendom.

Søknaden synes å være avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, § 3, tiltak ut over byggegrense.

Søknaden er ufullstendig ved at følgende ikke er vedlagt:

- Redegjørelse for antall boenheter.
- En dispensasjon kan kun gis hvis det foreligger særlige grunner for dette. Søknaden må angi disse særlige grunner.
- Nabovarsling av dispensasjonssøknaden.
- Kopier av eksisterende, approberte tegninger.
- Nytt reguleringskart (ikke eldre enn 6 mndr.) med tiltaket inntegnet og målsatt, med avstand til midten av tilliggende veier inntegnet.

En dispensasjon vil ikke kunne påregnes.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

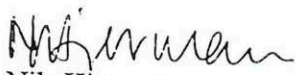
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org nr.: 971 040 823

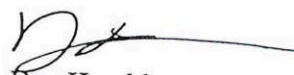
På den annen side er Plan- og bygningsetaten pliktig å opplyse at terrasse på terreng er unntatt krav til søknad/melding.

Det vil si at hvis eksisterende terreng heves til en høyde som er mindre enn 0,5 m under terrassedekke, er tiltaket ikke søknadspliktig.

Dette til underretning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad


Nils Hjermann
seksjonsleder


Dag Haraldsen
saksbehandler

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 50 Bnr.: 73 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Almeveien 1 A
Gatenr: 10094
Kommune: OSLO
Postkrets: 0855 OSLO
Bydel: 8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 16.12.2025 kl.
11.12

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/67392-1/105 16.11.1998 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
JUKLESTAD HELENE
F.NR: IDEELL: 1/2
OLSEN GEIR
F.NR: IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1466615-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSE

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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke

overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2009/903706-1/200 25.11.2009	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 3 500 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222
2024/2252974-1/200 18.11.2024 21:00	** TRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222
2018/1006090-1/200 10.07.2018 08:22	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 100 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2252855-1/200 18.11.2024 10:13	** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/378148-1/200 06.04.2022 09:21	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 400 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2253504-1/200 18.11.2024 11:12	** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010

TIL: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1466615-1/200
01.12.2025 13:56

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 31 250 000
Panthaver: PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ AS
ORG.NR: 992 274 395
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1466615-2/200
01.12.2025 13:56

REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver:
PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ AS
ORG.NR: 992 274 395
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1934/231-1/105 01.06.1934	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser
1961/77-1/105 04.01.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1965/6547-1/105 15.05.1965	ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

GRUNNDATA

1934/900513-1/105 02.03.1934 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 50 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

-4 JAN. 1961 77

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. *g.m. 50 b.m. 73*
Kornallan 6 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-
reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

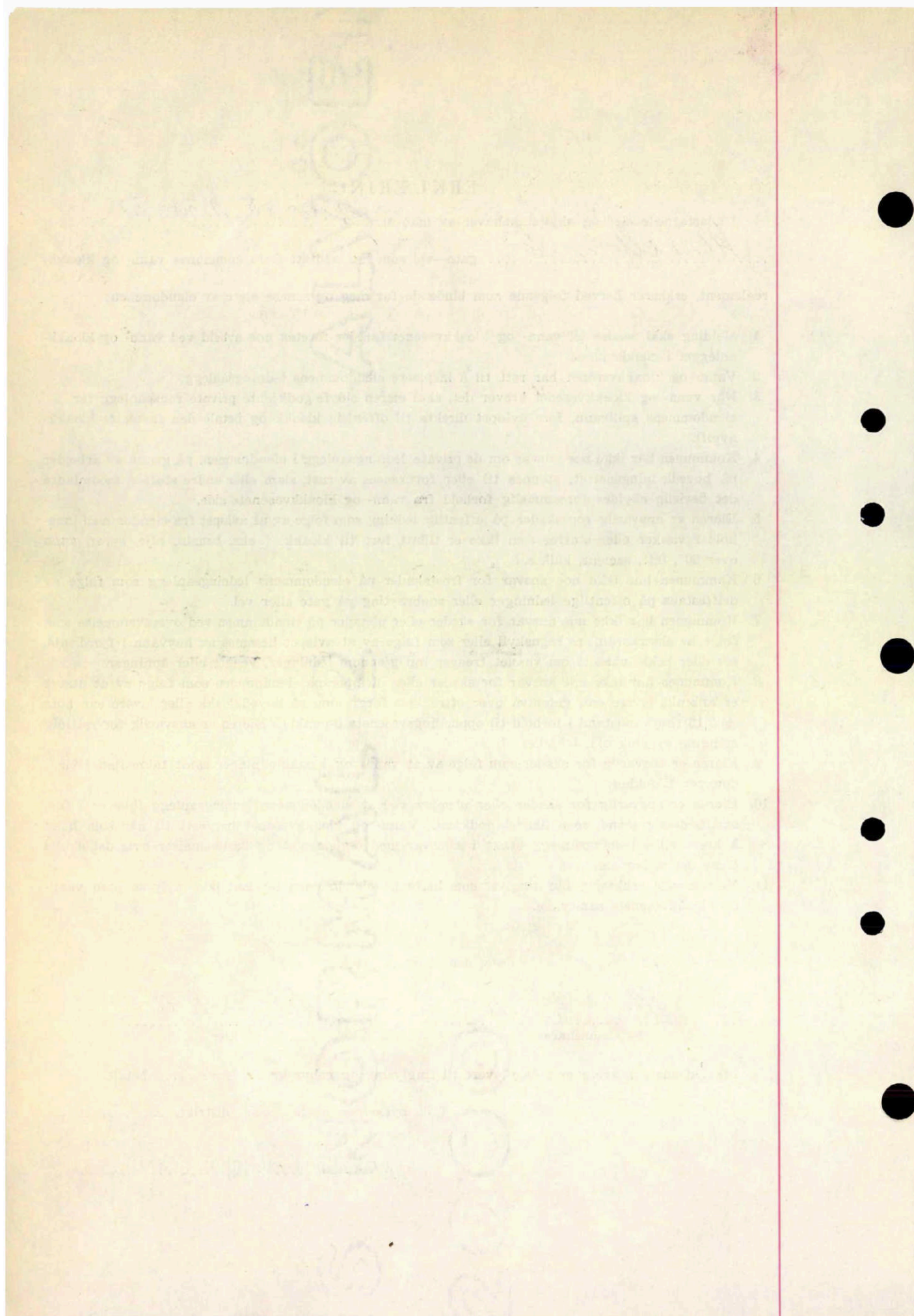
Oslo, den 19....

.....
Skjøtteinnehaver......
Eier

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

Oslo byskriverembete distrikt, 19....

Avskriftens riktighet bekreftes?

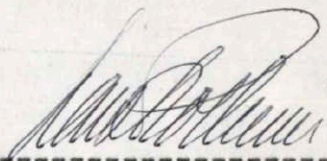


6547

Undertegnede, som eier av matr. nr. 6, Konvallveien, 15 MAI 1965
gnr. 50, bnr. 73, avgir nedenstående erklæring som skal
tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses
uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 6, Konvallveien,
gnr. 50, bnr. 73, forplikter seg til å legge eget overvanns-
uttrekk samt å forbinde overvannsuttrekket til offentlig
overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 6, Konvallveien,
gnr. 50, bnr. 73, forplikter seg til å innbetale til
Oslo vann- og kloakkvesen det fastsatte gebyr når overvanns-
ledning er lagt.

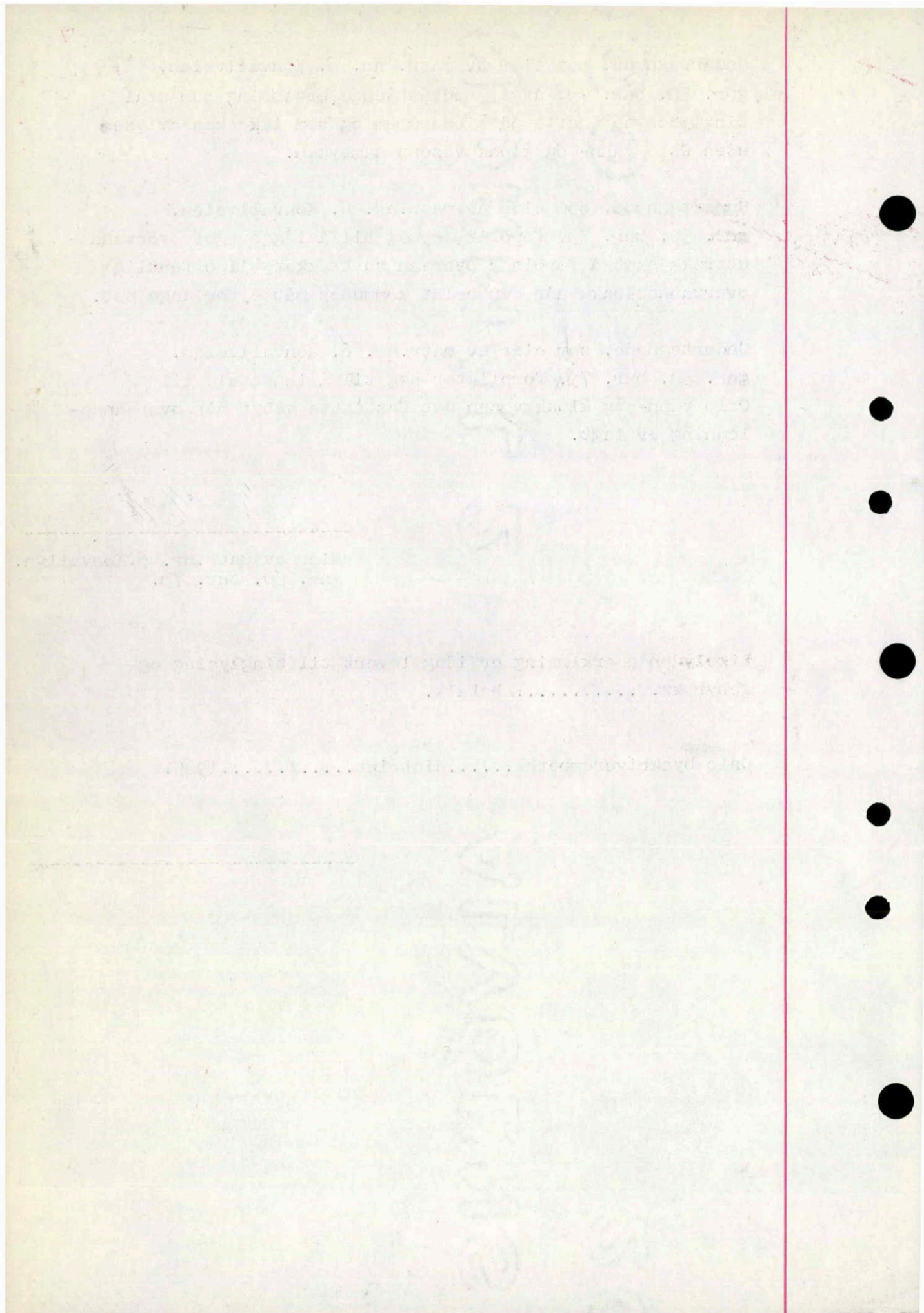


Eier av matr.nr. 6, Konvallvn.
gnr. 50, bnr. 73.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og
gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembetedistrikt...../.....1965.

Avskriftens rik ighet bekreftes i
a.D.





Skatteetaten

Dato
14.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 50 Bnr 73 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Almeveien 1A, 0855 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 9 499 495
Som sekundærbolig:	kr 19 999 279

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-50/73	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 40 750,55
Eiendomsadresse:	Almeveien 1A 0855 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 21 853,00
Fakturamottaker:	Olsen Geir Almeveien 1a 0855 OSLO		
Eiernavn:	Olsen Geir	Totalt	NOK 62 603,55

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	21 853,00
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	30 009,66
Totale avgifter	62 603,55

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Leiekontrakt for bolig





Huseierne

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

25. utgave 05/24

Det inngås herved avtale om utleie av bolig mellom

1. Utleier

Utleier 1

Navn:

Geir Olsen

Adresse:

Almeveien 1A, 0855 Oslo

Telefon:

E-post:

Utleier 2

Navn:

Helene Juklestad

Adresse:

Almeveien 1A, 0855 Oslo

Telefon:

E-post:

2. Leier

Leier 1

Navn:

Fødselsnummer:

Telefon:

E-post:

Leier 2

Navn:

Fødselsnummer:

Telefon:

E-post:

Leiers personopplysninger blir lagret hos tredjepart med Huseiernes Landsforbund som behandlingsansvarlig. Leier har rett til innsyn i personopplysningene og har også krav på at personopplysningene slettes. Leier kan finne en personvernerklæring og mer informasjon om sine rettigheter på Huseierne.no.

3. Eiendom

Adresse: Almeveien 1A, 0855 Oslo i kommune Oslo.

4. Leieobjekt

Seal ID: e926010b-1350-4156-8fa8-1ee786d6791c



Huseierne

Denne kontrakten gjelder utleie av følgende type leieobjekt: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus

Leiligheten er møblert.

Beskrivelse av leieobjektet: Sokkelleilighet med egen inngang, bad, kjøkken/stue og soverom. Liten uteplass utenfor soveromsvindu.

5. Varighet

Leieforholdet starter den: 01.09.2024

Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

6. Leiesum

Avtalt leiesum er kr 15000 per mnd.

7. Tillegg

Strøm/energi:

Strøm/energi er inkludert.

Vann/avløp:

Vann/avløp er inkludert.

Fjernvarme:

Ikke aktuelt.

Internett:

Er inkludert i husleien.

Kabel-TV:

Leier tegner eget abonnement.

8. Betaling av leie

Leien betales forskuddsvis, den 1. i hver måned, til konto nr. . Leier godtar at påkrav kan sendes ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

9. Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting (avtaletidspunktet, forrige indeksregulering eller forrige tilpasning til gjengs leie). Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk (ved leieforholdets start).

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10. Boligens stand

Seal ID: e926010b-1350-4156-8fa8-1ee786d6791c

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12. Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom det koster mer å reparere tingen enn og bytte den ut, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Leier plikter å sørge for nødvendig gressklipping på utendørs areal som leier har eksklusiv bruksrett til, for eksempel hage. Leier plikter også å sørge for snømåking av egen adkomst. Ved leie av enebolig eller del av tomannsbolig, der utleier ikke selv bor i en del av boligen, plikter leier å sørge for fjerning av snø fra tak slik at skader ikke oppstår på bygningsmassen.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13. Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.



Huseierne

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14. Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15. Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16. Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel eller egen bolig, har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17. Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18. Leiers avtalebrudd og utkastelsesklausul

Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggssytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører i det utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19. Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret adgang til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdspikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger og lignende som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20. Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21. Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22. Sikkerhet

Avtalt depositumsbeløp er kr 45000. Kontonummer til depositumskonto vil bli sendt til leier så fort depositumskonto er opprettet.

Dersom det er stilt depositum eller garanti skal denne være oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet/garantien skal endres i takt med endringer i leien.

Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien.

Dersom det er avtalt, kan utleier akseptere at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum, for eksempel fra NAV, arbeidsgiver eller andre.



Huseierne

Utleier kan anvise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egenhånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

Kostnader til opprettelse av depositumskonto dekkes av utleier.

Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet før leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Leier vil ikke få adkomst til leieobjektet eller utlevert nøkler før depositum/garanti foreligger.

23. Fraflytting

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver alle dager ved behov fra kl 18-22.

24. Særlige bestemmelser

Vedr. punkt 5 - kontrakten er tidsubegrenset, men kan ikke sies opp de første 12 månedene. Etter 12 måneder er det 3 måneder gjensidig oppsigelsesfrist (oppsigelse kan gjøres etter 9 mndr med 3 mndr frist slik at minimums-leieperiode blir 12 mndr) Vedr. pkt. 7 - vedr. strøm er denne inkludert forutsatt at oppvarming kun skjer med sentralvarme/bergvarme. Blir det brukt andre elektriske oppvarmingskilder (som frittstående vifter, oljefyrte ovner etc) kommer strømforbruk for leiligheten som tillegg til leie. Røyking i leiligheten eller utenfor huset er ikke tillatt. Husdyr er ikke tillatt. Utlån av leilighet til andre enn leietager kun etter egen avtale med utleier. Innbo og utstyr i leiligheten fremgår av eget vedlegg som signeres av begge parter ved innflytting. Leilighet og utstyr blir også filmet ved innflytting for å dokumentere tilstand. Det er to senger i leiligheten og det skal ikke være mer enn 2 overnattende i leiligheten uten etter særskilt avtale med utleier. Leiligheten skal rengjøres regelmessig og utleier kan be om at leiligheten ryddes og rengjøres i forbindelse med visning i forkant av utflytting. Leilighet med inventar, innbo og løsøre skal tilbakeleveres i den stand det var ved leieperiodens start. Skader utover normalt slit og elde skal repareres eller erstattes av leier. Det skal ikke slås inn spikre eller skrus inn skruer, fastmonterte møbler/utstyr uten særskilt avtale med utleier.

25. Nøkler

Ved innflytting får leier utlevert følgende nøkler: 2x nøkler til leilighet, 1xnøkkel til interndør hus for bruk som nødutgang .. Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

26. Sted og dato

Avtale om leie av bolig ble inngått den 05.07.2024, i Oslo.

27. Underskrifter

Seal ID: e926010b-1350-4156-8fa8-1ee786d6791c



Huseierne

Utleier 1:

GEIR OLSEN

Utleier 2:

Helene Juklestad

Leier 1:

Leier 2:

Signeringssertifikat

Dette er et signeringssertifikat som bekrefter gyldigheten av signaturene i dokumentet som er navngitt under. Dokumentet er signert med BankID-autentisering. Originaldokumentet er lagret hos Huseierne.

Navn på dokument

Leiekontrakt for Bolig

Referansenummer på dokument

LeieBolig-24-ORx3S

Dato for opprettelse av dokument

05.07.2024

Dokumentet er signert av:

Signert med BankID autentisering (Norge): 05.07.2024, 12:37:33

Referanse: 17fb662b-d82c-4c75-8cca-24ec5c115fa3

Signert med BankID autentisering (Norge): 06.07.2024, 19:56:21

Referanse: e71f22fc-91da-4693-a3af-9fa69eaf71c1

Signert med BankID autentisering (Norge): 06.07.2024, 20:11:09

Referanse: 01454a1a-ea13-47e6-8c7e-e2733393da7e

Signert med BankID autentisering (Norge): 08.07.2024, 10:05:54

Referanse: f793c709-63f3-41d2-9fcf-ec698ca8bc07

Seal ID: e926010b-1350-4156-8fa8-1ee786d6791c

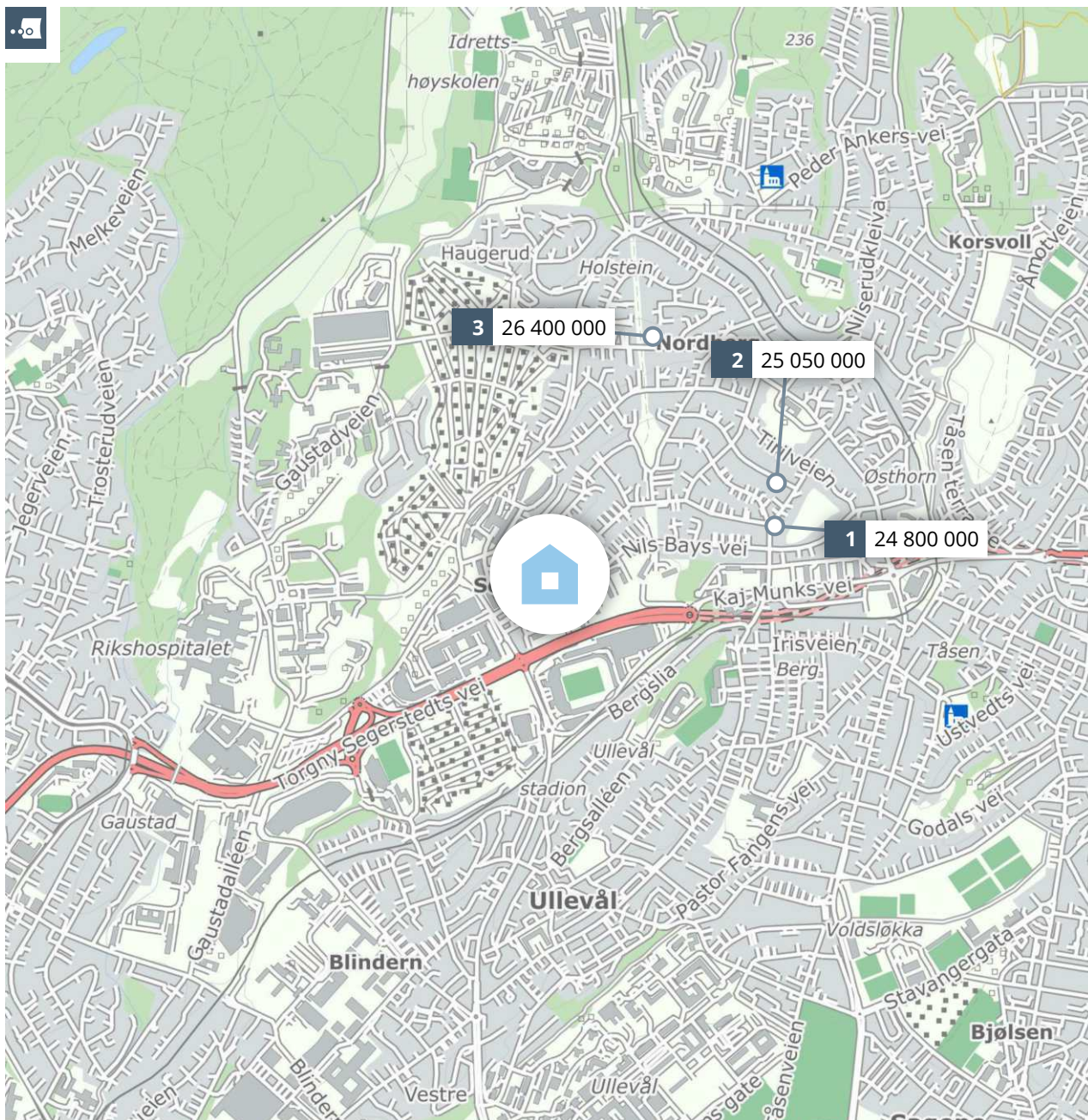


Huseierne

Huseiernes digitale signaturer har den samme juridiske gyldigheten som tradisjonelle signaturer. Huseiernes dokumenter signeres alltid med dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID. Dokumentet kan ikke endres etter signering.

Dobbeltautentisering med tillitsnivå Høyt fra BankID tilfredsstiller eIDAS-kravene for sikker identifikasjon. eIDAS-forordningen er en del av norsk lov gjennom lov om elektroniske tilleggstjenester.

Seal ID: e926010b-1350-4156-8fa8-1ee786d6791c



Meglerns verddivurdering **ALMEVEIEN 1 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 09.01.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Ola Bjerke.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Almeveien 1 A, 0855 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 50 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS SOGN

Verdivurdert til

26 500 000

-	26 500 000	87 459
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	303 m²	- m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt	1 071 m²					
Byggeår	1934					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
 Kryp kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lersolveien 9 323 m² 1946 1 133 m² 4 sov	26.08.2024	23 500 000	24 800 000	0	24 800 000	76 780
2 Dyrlandsveien 4 254 m² 1958 1 099 m² 5 sov	05.09.2023	21 800 000	25 050 000	0	25 050 000	98 622
3 Nordbergveien 83 251 m² 1939 3 012 m² 4 sov	20.08.2025	27 500 000	26 400 000	0	26 400 000	105 179

Velkommen til Almeveien 1 A, en stor, stilren og velholdt enebolig over tre etasjer. Boligen har et gjennomført uttrykk med tidløse materialer og fargevalg. Her bor man i grønne omgivelser, nær skoler, butikker, idrettsanlegg og flotte turområder. Hagen innbyr til lek og hygge, med frukttrær, lekestue, trehytte og stor terrasse i forlengelse av kjøkkenet. Parkeringen er god, og eiendommen har en dobbelgarasje i et asfaltert gårdsrom med elbillader.

To stuer gir ekstra fleksibilitet, inkludert en nydelig hovedstue med hjørnepeis. Som samlingssted har boligen et flott spisekjøkken med peis, stor kjøkkenøy og mye oppbevaring. Samlet i 2. etasje finner man fire soverom og to lekre bad pusset opp i 2022. Mulighetene er mange, og i kjelleren har huset en hybel med egen inngang.

Inneholder:

1. etasje: Entré, wc, hall, kjøkken og 2 stuer.

2. etasje: Gang, 2 bad og 4 soverom.

Kjeller: Gang, vaskerom, bod og teknisk rom.

Kjeller (Hybel): Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Annet: Kaldloft med adkomst via nedfellbar stige fra 2011. Kryp kjeller under deler av boligen.

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

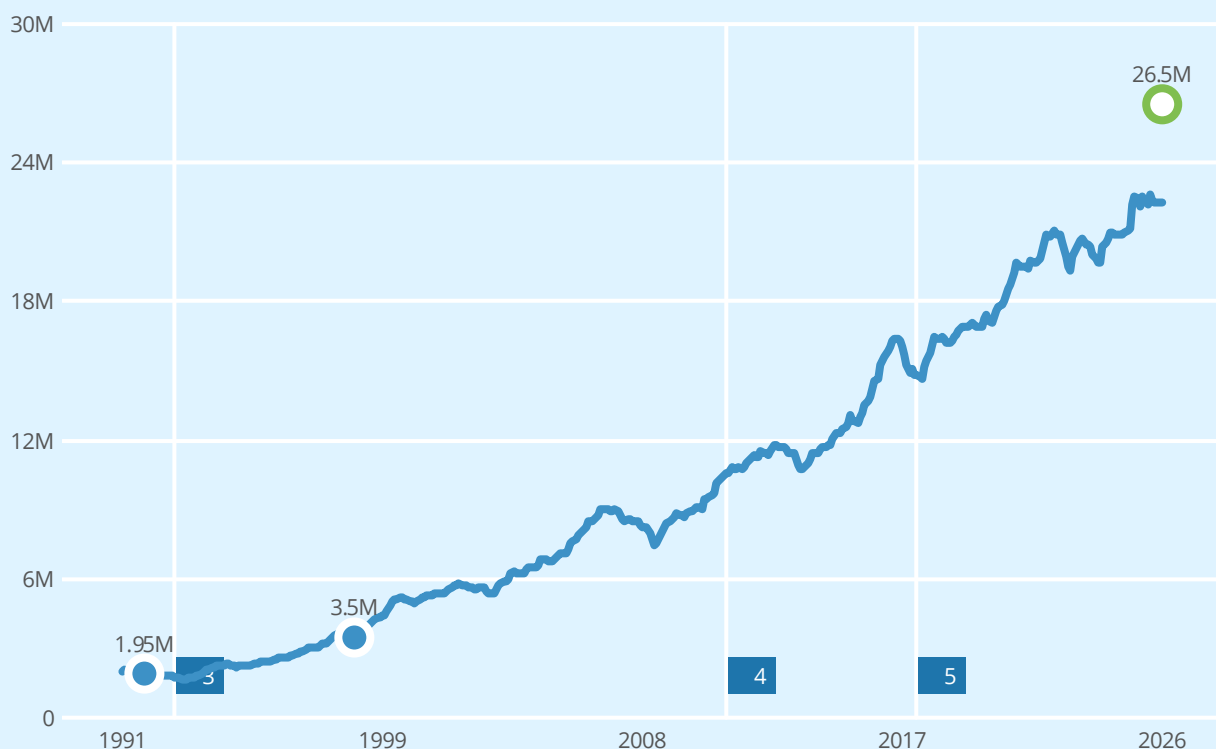
PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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



kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Garasje, anneks
- 3 Tilbygg enebolig
- 4 Påbygg enebolig
- 5 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
16.11.1998		16.11.1998	-	3 500 000	-	3 500 000	6
30.10.1991		30.10.1991	-	1 950 000	-	1 950 000	

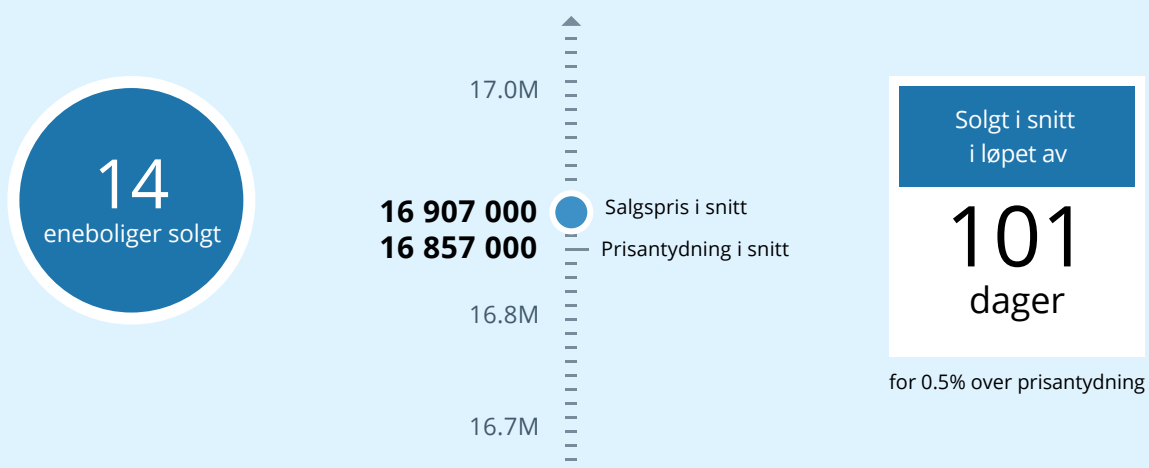
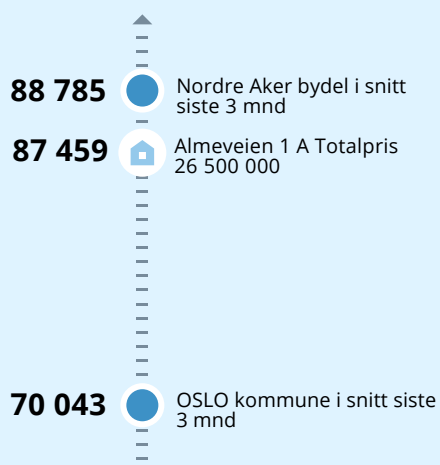
- 6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå



Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

Analyse m²-priser

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Almeveien 1A, 0855 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 73, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

40251173

Meglerforetak:

PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler:

Ola Bjerke

Telefon / Mobil:

22 09 22 10 / 906 59 320

E-post:

ola.bjerke@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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-