Hansemyrveien 28B

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Korsvoll Linje 51, 54	7 min 0.6 km
Tåsen Linje 5	17 min 1.5 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Kjelsås Linje 11, 12	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.8 km

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	22 min 1.8 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	21 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

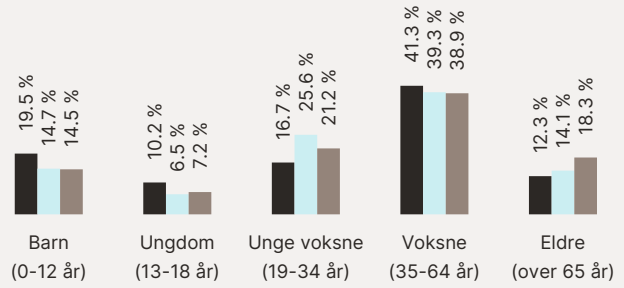
Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korsvoll	2 112	757
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 0.7 km
Korsvolltoppen barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Korsvoll PostNord	7 min 0.5 km
Joker Frysja Søndagsåpent	13 min 1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

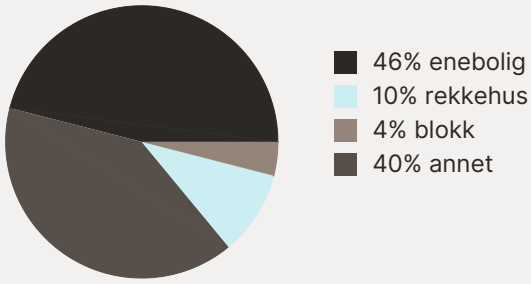
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

Sport

Korsvoll kunstgressbane Fotball, friidrett	8 min 0.7 km
Korsvoll skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.8 km
EVO Frysja	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	15 min

Boligmasse



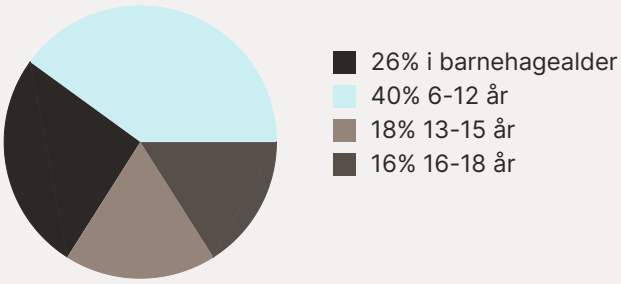
«Dette er et topp sted å bo. Marka i nærheten med alle fasiliteter. Flotte skiløyper om vinteren. Flott turterreng for løping.»

Sitat fra en lokalkjent

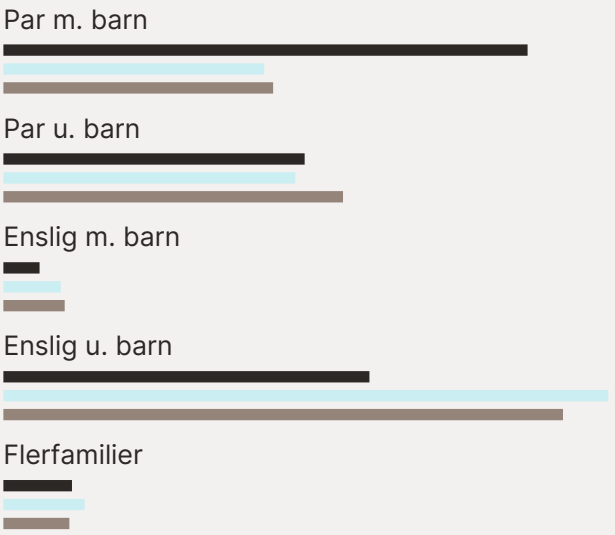
Varer/Tjenester

Tåsen Nærsenter	20 min
Vitusapotek Frysjaparken	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



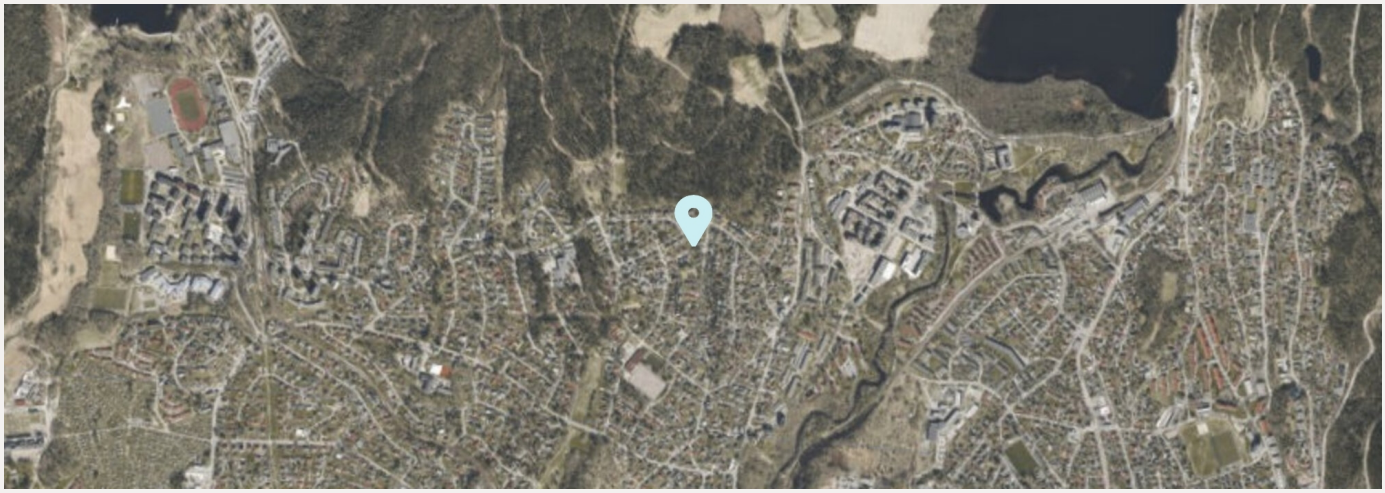
Familiesammensetning

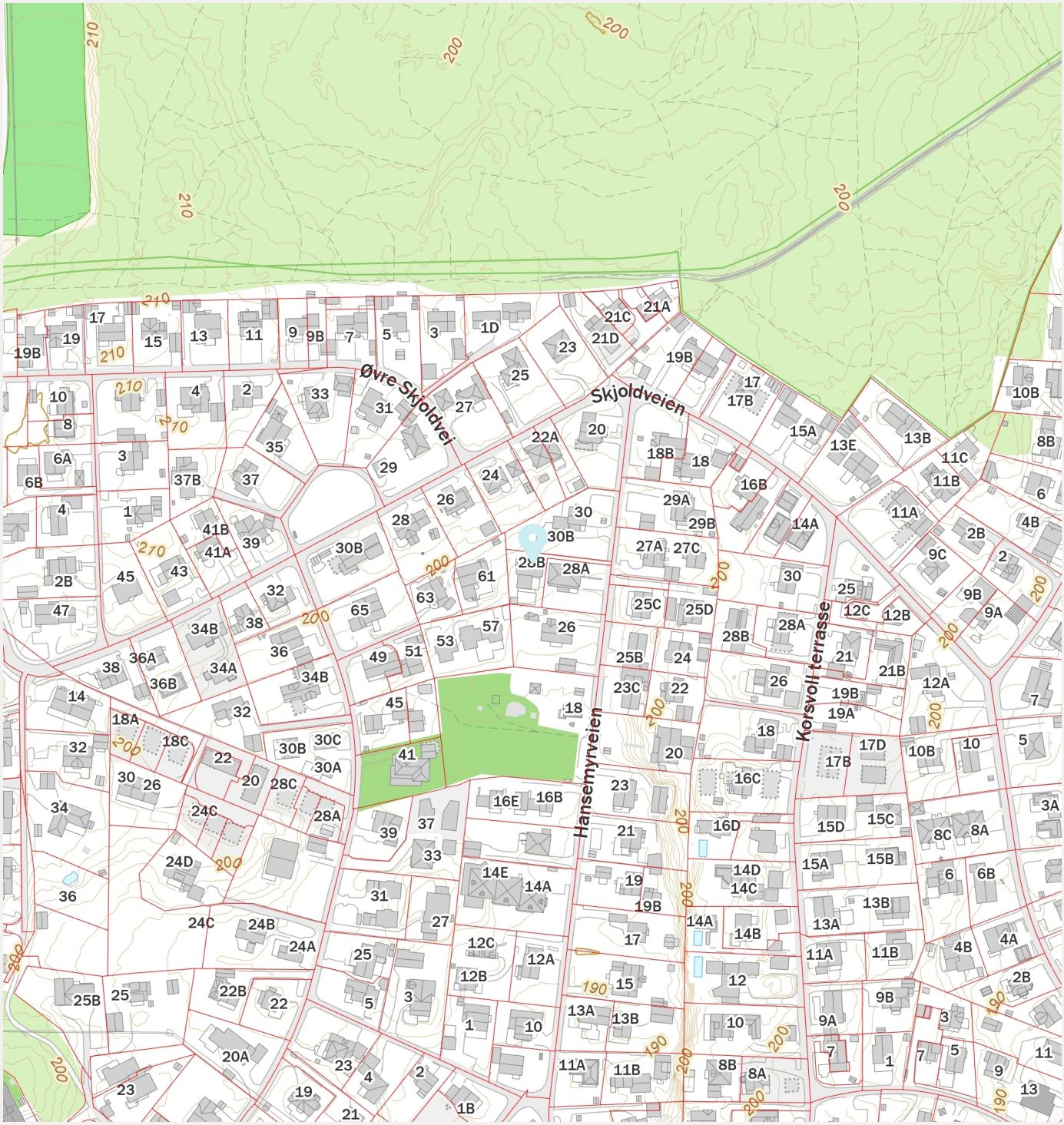


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





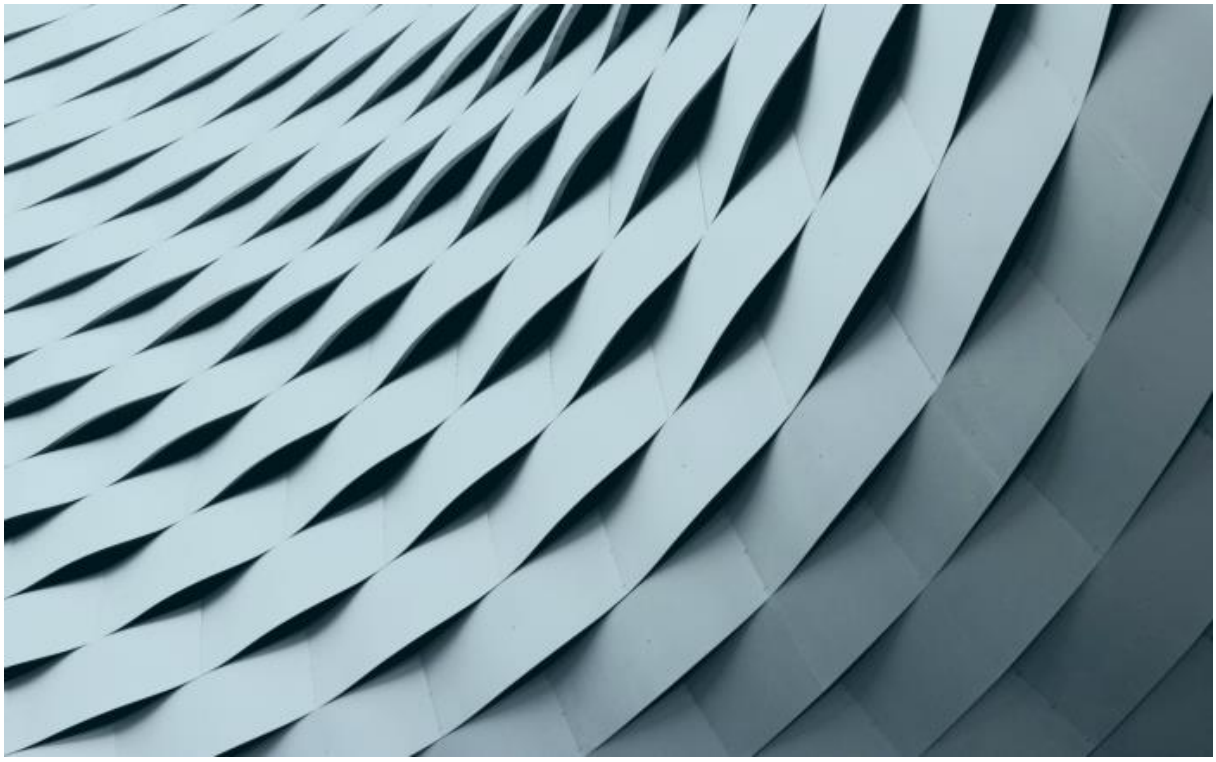
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Hansemyrveien 28 B, 0880 OSLO
OSLO kommune
gnr. 59, bnr. 718

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1327 **Eiendomsverdi ref nr:** HO3220

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

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

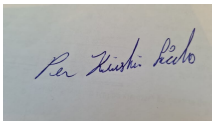
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
laacheas@online.no
915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En enebolig oppført i 2007, jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Det gis hovedsakelig tilstandgrad 1, grunnet alder og løsninger som ikke var etter forskrifter på oppføringstidspunktet gis det noe tilstandsgrad 2. Det gis også tilstandsgrad 2 på to våtrom grunnet alder og manglende membraen. Våtrommene fungerer med dagens bruk.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Foliebelagte stålrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Pult tak, takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong i 2.etg med glass rekkverk, rekkverkshøyde ca. 1.02m, adkomst fra loftstue og soverom, ca. 5m2.
Terrasse i 1.etg med glass rekkverk, rekkverkshøyde ca. 1,02m, ca. 31m2.
Terrasse på bakkeplan i underetasjen med tilgang fra terrasse i 1.etg, ca. 42m2.
Hovedtrapp av betong belagt med fliser, trapp til underetasjen av betong og trapp til terrasser i trykkimpregnert utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.
Boligen har elementpipe.
Gulvet har laminat og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på kjøkken i underetasje, i hoveddel under trapp og i boden mot nord/øst . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Det er samme måle verdier i de 3 stedene det ble gjort hulltaking.
Boligen har malt tretrapp. Det er noe slitasje i trapp til underetasje med noe sprekker i maling i vinkel feste mot vegg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Arbeidet er utført av eier. Han opplyser at det ikke er benyttet membran i rommet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 28 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.
Det er plastsluk, eier opplyser at det ikke er brukt membran eller tettesjikt i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad/vaskerom 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. I tillegg til hovedsluk er det et hjelpesluk under dusjkabinettet.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak badekar, fra tilstøtende trapperom .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1.etg har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Kjøkkenet i underetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 2.etg.
I underetasjen er det en samlestokk som ligger i utforet vegg ved siden av wc i baderom, denne har ingen sikring mot vannlekkasje. Dette er en løsning som ikke er godkjent og det anbefales å

Beskrivelse av eiendommen

innstallere vannstopp system så man får stengt vannet ved en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger. Eier opplyser at denne løsningen har vært slik siden huset ble oppfør, dette er en løsning som det må følges med på så det ikke oppstår lekkasjer fra rør eller koblinger.
Det er avløpsrør av plast. Det er kun de synlige rørene i huset som er vurdert.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektriske varmekabler og panelovner, peis med innsats, gass peis.
Luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert sentralstøvsuger som er plassert i bod i underetasjen med uttak i 1. og 2.etg.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Siden det ikke er synlig på befaring er det ikke gitt noen tilsyns grad, kun visuell befaring utvendig
Dreneringen er fra 2007
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenter av betong. TG er ikke vurdert da vegger innvendig er utforet og dermed ikke kan besiktiges
Forstøtningsmurer er av betong.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig røranlegg er ikke inspisert da de er nedgravd i bakken og ikke tilgjengelige for befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

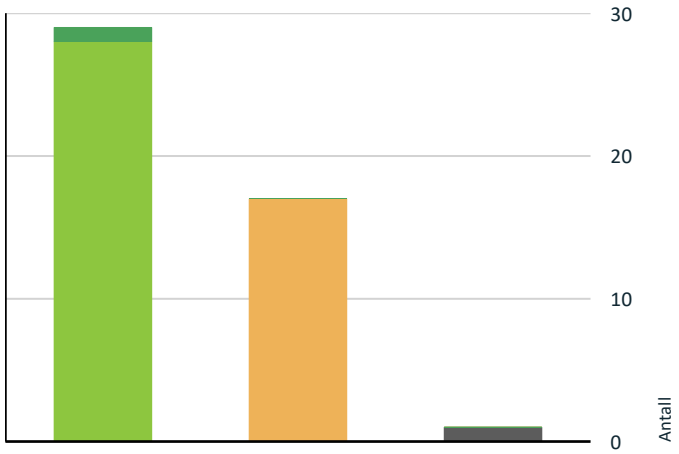
Enebolig

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

Det er endret rom inndeling i underetasjen og 2.etg som ikke stemmer med opprinnelige tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

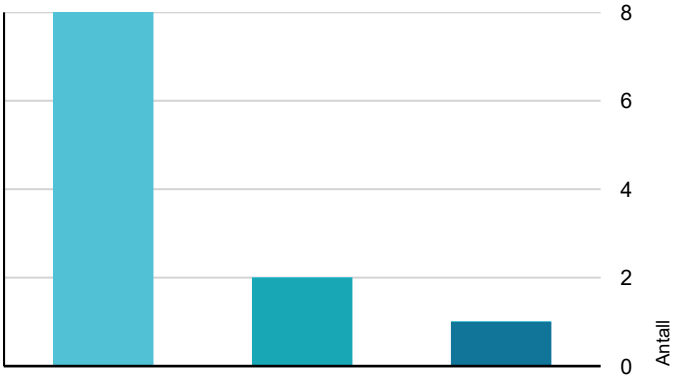
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Montert skyvedør i stue 1.etg	Det ble montert skyvedør i stue i år 2023, i følge eier er dette meldt til kommunen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Foliebelagte stålrenner og beslag

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Renner og beslag er i underkant av 20 år gamle så det kan forventes noe vedlikehold på disse fremover

Konsekvens/tiltak

Det ble ikke observert lekkasjer i skjøter eller andre steder på renner og nedløp på befaringen men det er viktig å følge med på dette fremover.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Værslitt beslag mot terrasse i 1.etg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er noe begrenset lufting av kledningen enkelte steder rundt huset, noe skader på musebånd i nedkant mot bakken.
Denne løsningen har vært slik siden huset ble oppført uten at det er synlige skader på utvendig panel, så det viser at dette har fungert slik det er utført med luftingen som er i dag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pult tak, takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en konstruksjon som er utført med sperrer og den er kledd inn, både på over- og undersiden. Dette medfører at det ikke er mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig lufting av tak konstruksjonen.
Det er ingen tegn til skjolder i taket i 2.etg som tilsier at det er lekkasjer eller kondens problemer rundt denne løsningen så det vurderes til at det er tilstrekkelig lufting av taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen tiltak som gjøres, men på bakgrunn av at det er en konstruksjon som er inne bygget er det viktig å følge med på endringer i form av skjolder eller lignende i taket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er noe værslitte karmer som må males for å få hele overflater utvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong i 2.etg med glass rekkverk, rekkverkshøyde ca. 1.02m, adkomst fra loftstue og soverom, ca. 5m2.
Terrasse i 1.etg med glass rekkverk, rekkverkshøyde ca. 1,02m, ca. 31m2.
Terrasse på bakkeplan i underetasjen med tilgang fra terrasse i 1.etg, ca. 42m2.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er behov for overflate behandling av gulvbordene da de er noe utørket etter vær.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt overflate



Terrasse 1.etg.



Terrasse underetasje

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp av betong belagt med fliser, trapp til underetasjen av betong og trapp til terrasser i trykkimpregnert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er slitasje på hovedtrapp, trapp mellom terrasser mangler rekkverk på en side, det er noe råteskader i rekkverk til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Monterer rekkverk til terrasser for å tilfredsstille sikkerheten til bruk av tappen. Bytte ut skadede deler i rekkverk til underetasjen. Trapp til hoveddør trenger ingen utbedring, dette er fra normalt bruk som kan forventes da trappen er snart 20 år gammel. Det er også noe løs silikon og mørtel i overgangen trapp/vegg, se bilde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Noe råteskader i rekkverk i trapp til underetasjen



Mangler rekkverk i trapp til terrasser



Noe riper og riss i fliser på trapp

Tilstandsrapport



Løse fuger i overgang fra fliser på hovedtrapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong mot grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på kjøkken i underetasje, i hoveddel under trapp og i boden mot nord/øst . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Det er samme måle verdier i de 3 stedene det ble gjort hulltaking.



Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Det er noe slitasje i trapp til underetasje med noe sprekker i maling i vinkel feste mot vegg.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Arbeidet er utført av eier. Han opplyser at det ikke er benyttet membran i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 28 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, eier opplyser at det ikke er brukt membran eller tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Det er ikke membran i våtrommet. Rommet har fungert som vaskerom/bad uten at det har vært et problem med manglende membran i følge eier, dette i sammenheng med at det er installert dusjkabinett som leder vann ned i sluk og at det er fliser lagt oppe på betong gulvet som leder vann til sluk ved eventuell vannsøl på gulvet. Rommet er ikke vannsikret.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tiltak:

Pusse opp rommet slik at det blir etter krav til våtrom. Ved en eventuell lekkasje kan det bli skader i vegger/tak og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.







Dusjkabinett som leder vann ned i sluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



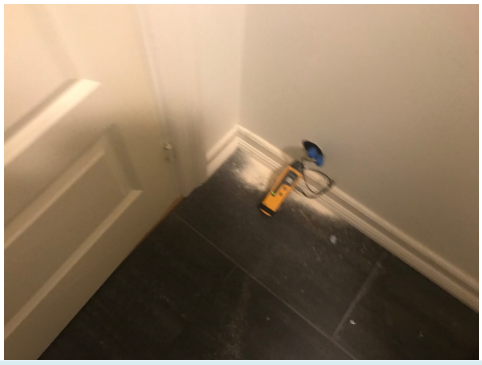
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Normal levetid for våtrom er ca. 18-20år, avhengig av bruken av badet. Her er det installert dusjkabinett noe som gir bedre kontroll på vann og kan gi noe lengre levetid på rommet. Ved endret bruk av våtrommet vil dette kunne endre seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



2.ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet er fra år 2006 så det er ca. 19 år gammelt så det kan påregnes at det må oppgraderes, men når er det vanskelig å si.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. I tillegg til hovedsluk er det et hjelpesluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Hjelpesluk under dusjkabinettet har begrenset tilgang for rengjøring. Eier opplyser at ved lengre/hard dusjing klarer ikke hjelpesluket å holde unna vannet, vannet renner ut på gulvet og ned i hovedsluk.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Tilstandsrapport

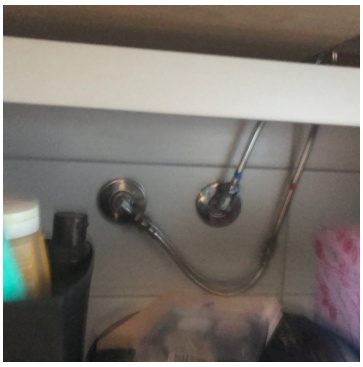


2.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.









2.ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



2.ETG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak badekar, fra tilstøtende trapperom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader på benkeplaten ved vasken.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Slipe bort skaden og overflate behandle benkeplaten etter utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000







1.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.





TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i 2.etg.
I underetasjen er det en samlestokk som ligger i utforet vegg ved siden av wc i baderom, denne har ingen sikring mot vannlekkasje.
Dette er en løsning som ikke er godkjent og det anbefales å innstallere vannstopp system så man får stengt vannet ved en eventuell lekkasje fra rør eller koblinger. Eier opplyser at denne løsningen har vært slik siden huset ble oppfør, dette er en løsning som det må følges med på så det ikke oppstår lekkasjer fra rør eller koblinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:

Ukjent om det er ført drenerings rør fra rør-i-rør skap i gangen i 2.etg, inn under innebygget badekar da det er begrenset mulighet til å inspisere dette fra luke i badekaret.
Samlestokk i kjeller er ikke sikret for vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å bygge inn samlestokk i underetasjen for å sikre at vann fra en eventuell lekkasje ledes inn i badet så det kan renne ned i sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rør-i-rør skap i 2.etg



Rør i utforet vegg i underetasje

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er kun de synlige rørene i huset som er vurdert.



Avløp under badekar



Avløp i kjøkken 1. etasje.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.





Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektriske varmekabler og panelovner, peis med innsats, gass peis. Luft-til-luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger som er plassert i bod i underetasjen med uttak i 1. og 2.etg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det mangler kursoversikt for 1. og 2.etg, kursoversikten for hoveddel er ikke komplett.

Tilstandsrapport



Skap i underetasje



Noe kurs oversikt, ikke fullstendig



Skap for 1. og 2.etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Siden det ikke er synlig på befaring er det ikke gitt noen tilsyns grad, kun visuell befaring utvendig

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Topplisten på grunnmurspappen har løsnet stedvis, dette bør festes slik at det i tett i toppen av grunnmurspappen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Montere topplist på grunnmurspappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenter av betong. TG er ikke vurdert da vegger innvendig er utforet og dermed ikke kan besiktiges

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Monterer tilfredsstillende rekkverk etter gjeldende forskrifter for å forhindre fallskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig røranlegg er ikke inspisert da de er nedgravd i bakken og ikke tilgjengelige for befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler rekkverk i trappen på terrassen. Det mangler håndløper i trapp til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Mangler rekkverk på trapp



Mangler håndløper i trapp til underetasjen



Mangler fallsikring av støttemur

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Oppført med søyler, reisverksvegger, uisolert med liggende utvendig kledning. Tak belagt med papp. Renner og nedløp i foliert stål. Malt gangdør i tre

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

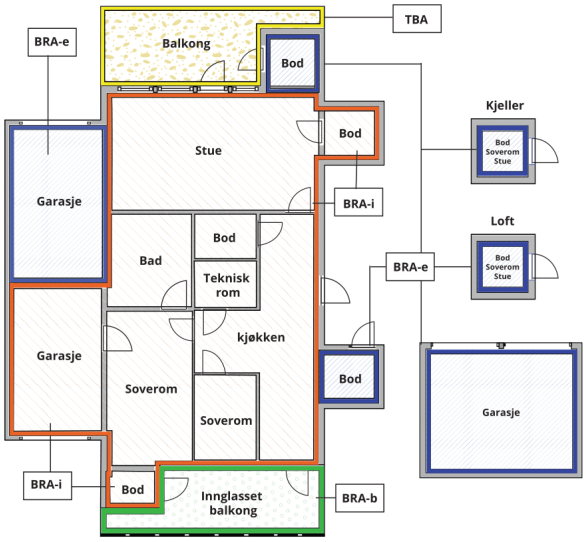
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	98			98	42
1.etg	114			114	31
2.etg	98			98	5
SUM	**310**				**78**
SUM BRA	**310**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom, bod, bod 2, bod 3, hobbyrom, trapperom, bad/vaskerom 2		
1.etg	Bibliotek, tv-stue, stue/kjøkken, entré, stue		
2.etg	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, garderobe, bad		

Kommentar

Arealer til terrasse på bakkenivå med trapp med 7 opptrinn til 1.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er endret rom inndeling i underetasjen og 2.etg som ikke stemmer med opprinnelige tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet gulv i Tv-stue og bibliotek etter lekkasje fra varmepumpe

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bod		

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Stian Kraft	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	718		0	546.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hansemyrveien 28 B

Hjemmelshaver
Kraft Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Korsvoll med kort vei til skole og barnehage, forretninger, servicetilbud og umiddelbar nærhet til Nordmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 547m2, med noe helling mot syd i terreng. Opparbeidet med plen og beplantning, grensehekker og asfaltert innkjøring og parkering.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86460918			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon oversendt fra megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HO3220

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Hansemyrveien 28B, 0880 OSLO

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hansemyrveien 28B	Hansemyrveien 28B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Huset ble bygget av undertegnede i 2006/2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 2007. Kun en eier.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kraft, Stian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Drypplekkasje på samlestokken i kjelleren. Bad/vaskerom.Måtte skrus til . Ingen skader. Kun tørk.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmtvannsbereder.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mvy rørservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vindu på hvovedsoverom 2etg. Satt inn hev/skyvedør i 1.etg.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjorde det selv.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lekkasje fra varmepumpe i første etg. Varmepumpen ble byttet ut og nytt gulv ble lagt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86460918

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stian Kraft	**2026-04-22**

Identification

Stian Kraft

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stian Kraft	22/04-2026 16:27:13	BankID OIDC High

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 718	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	8	Nordre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Hansemyrveien 28 B, gatenr 12668 0880 Oslo	**Grunnkrets:**	4509	Korsvoll
		Valgkrets:	804	Korsvoll skole
		Kirkesogn:	1050501	Nordberg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.04.2006	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	546,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.04.2006	Avgiver	0301/59/182	-547,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/59/718	547,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hansemyrveien 28 B	Bolig	324,0	Kjøkken	9	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	04.01.2006
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	324,0	Igangset.till.:	03.05.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	11.09.2007
Oppvarming:		BRA totalt:	324,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	81805385			Antall etasjer:	3

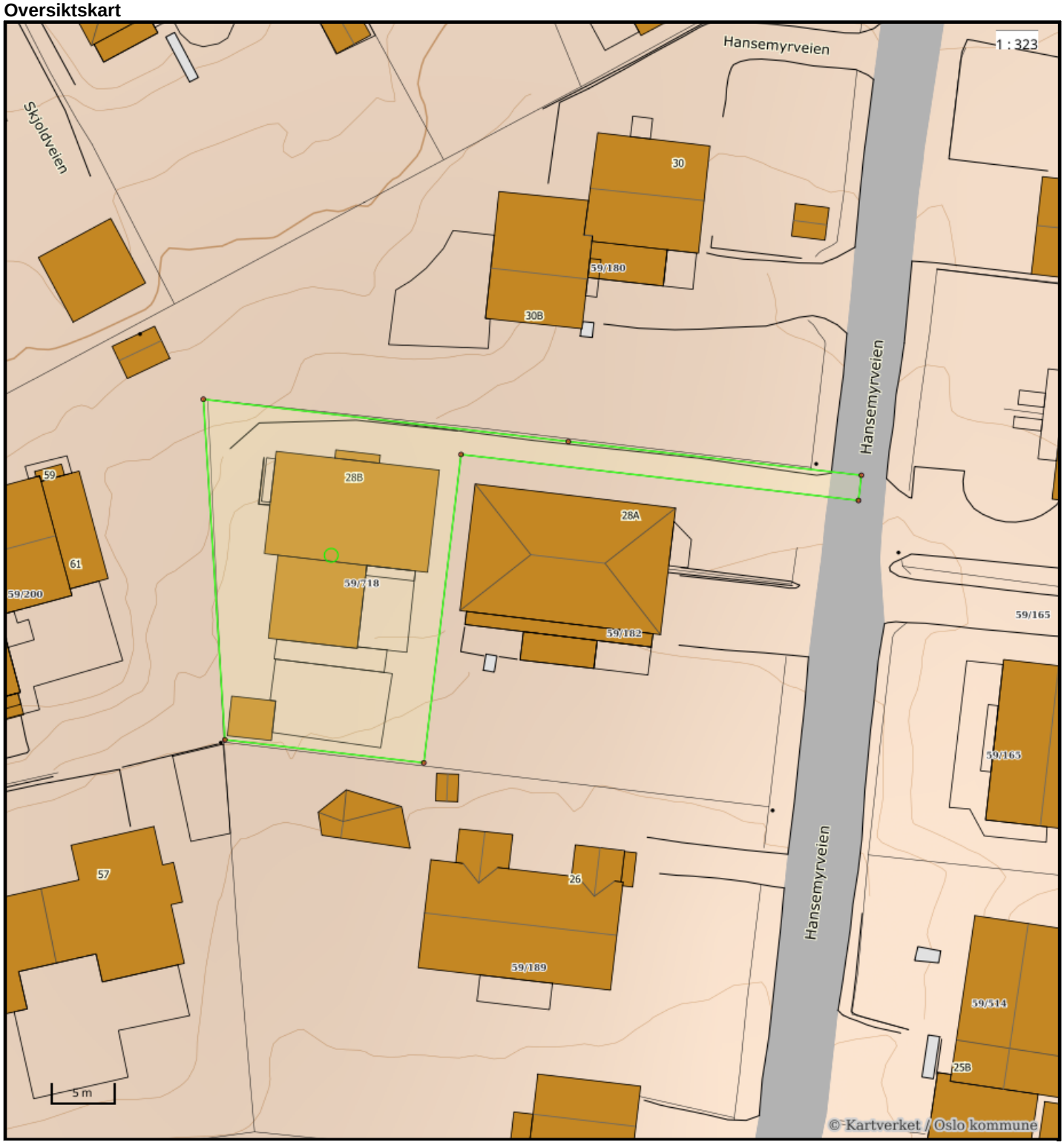
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			110,0		110,0				
H01	1		115,0		115,0				
H02			99,0		99,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

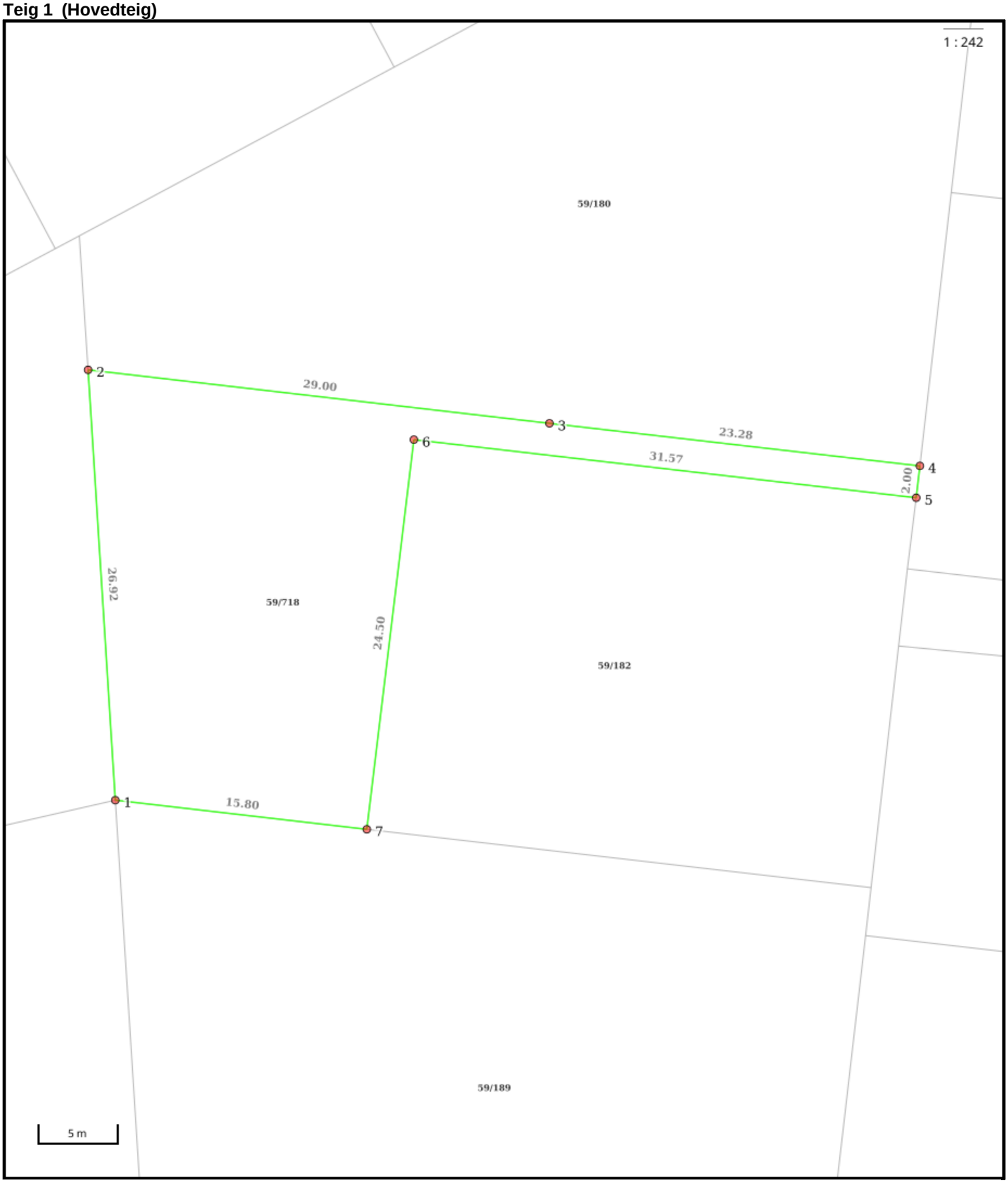
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 546,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 762,75	598 274,96	26,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 648 789,35	598 270,83	29,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 648 788,64	598 299,82	23,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 648 788,08	598 323,09	2,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 648 786,08	598 323,04	31,57m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 648 786,85	598 291,48	24,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 648 762,36	598 290,76	15,80m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Jon Tysnes, Arkitekt
Hagapynten 42
0673 OSLO
OSLO

.11 SEPT. 2007
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508649-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Gro Jensen Vig | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANSEMYRVEIEN 28	Eiendom:	59/182/0/0
Tiltakshaver:	Kraft Stian	Adresse:	Frysjaveien 10 B, 0883 OSLO
Søker:	Jon Tysnes, Arkitekt	Adresse:	Hagapynten 42, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST- HANSEMYRVEIEN 28

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

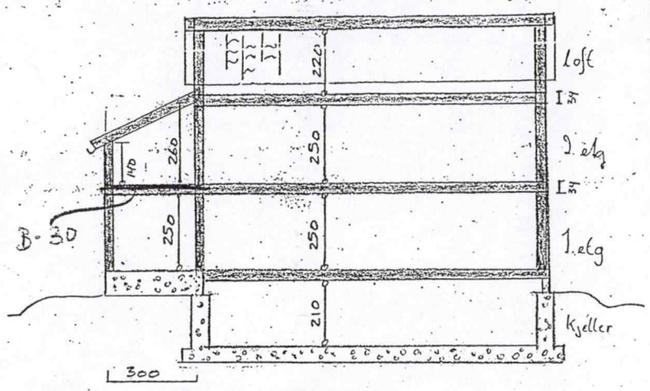
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 59 / 182 **Adresse:** HANSEMYRVEIEN 28 **Saksnr:** 2005/08649 **Registrert dato:** 29072005
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

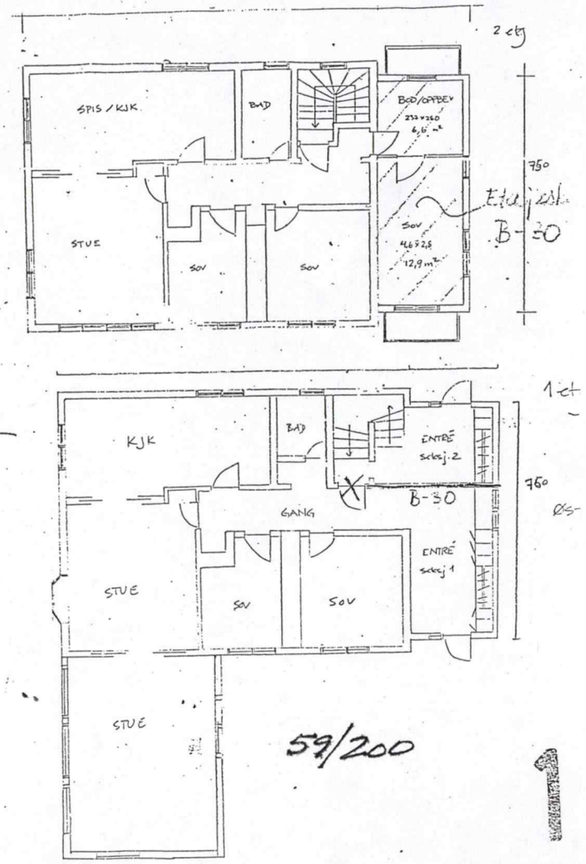
1	X	16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 10 DES. 1997

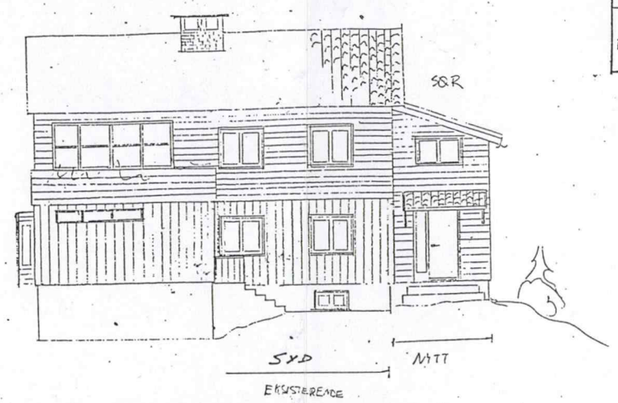


Snitt

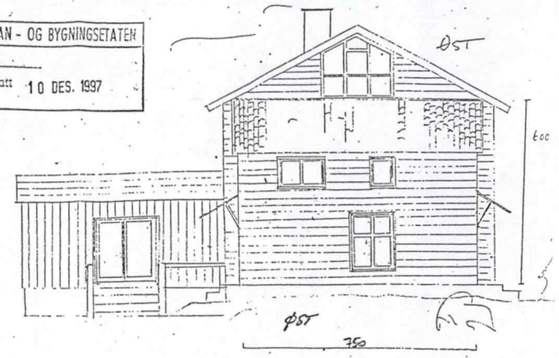


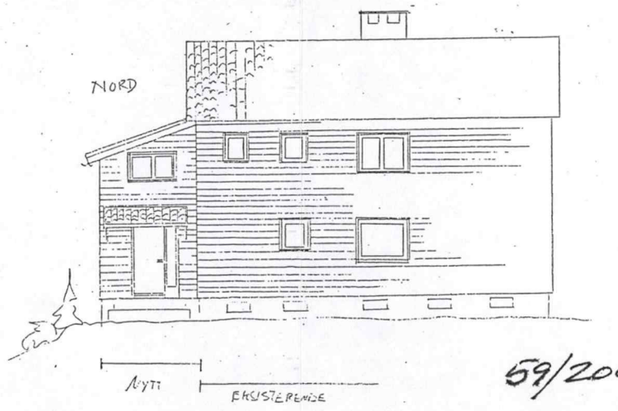
59/200

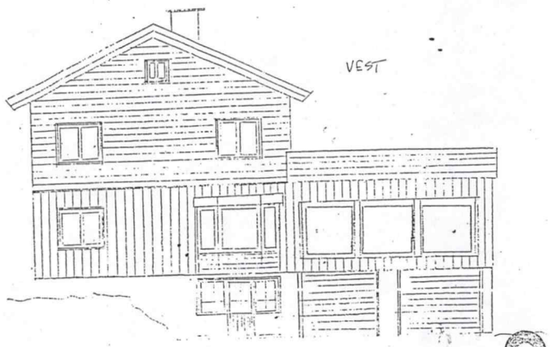
Byggherre: Kjetil Watne
Gnr 59. Bnr. 200
Åmotveien 19b, 0880 Oslo
05.11.1997



PLAN - OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 10 DES. 1997





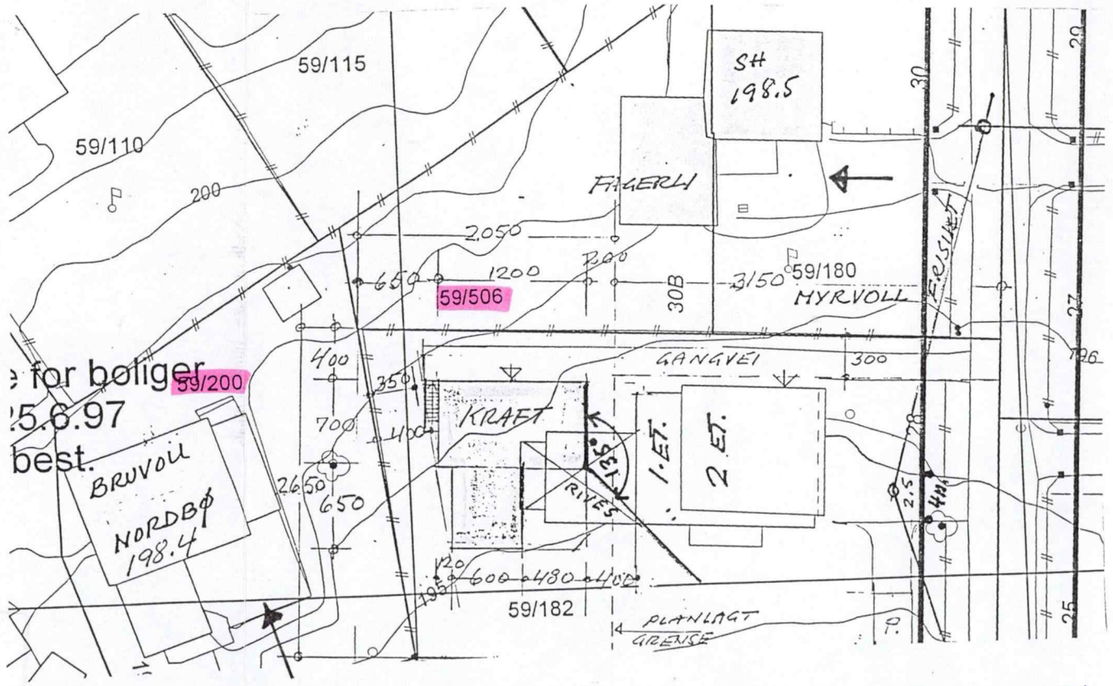


59/200

2



59/506

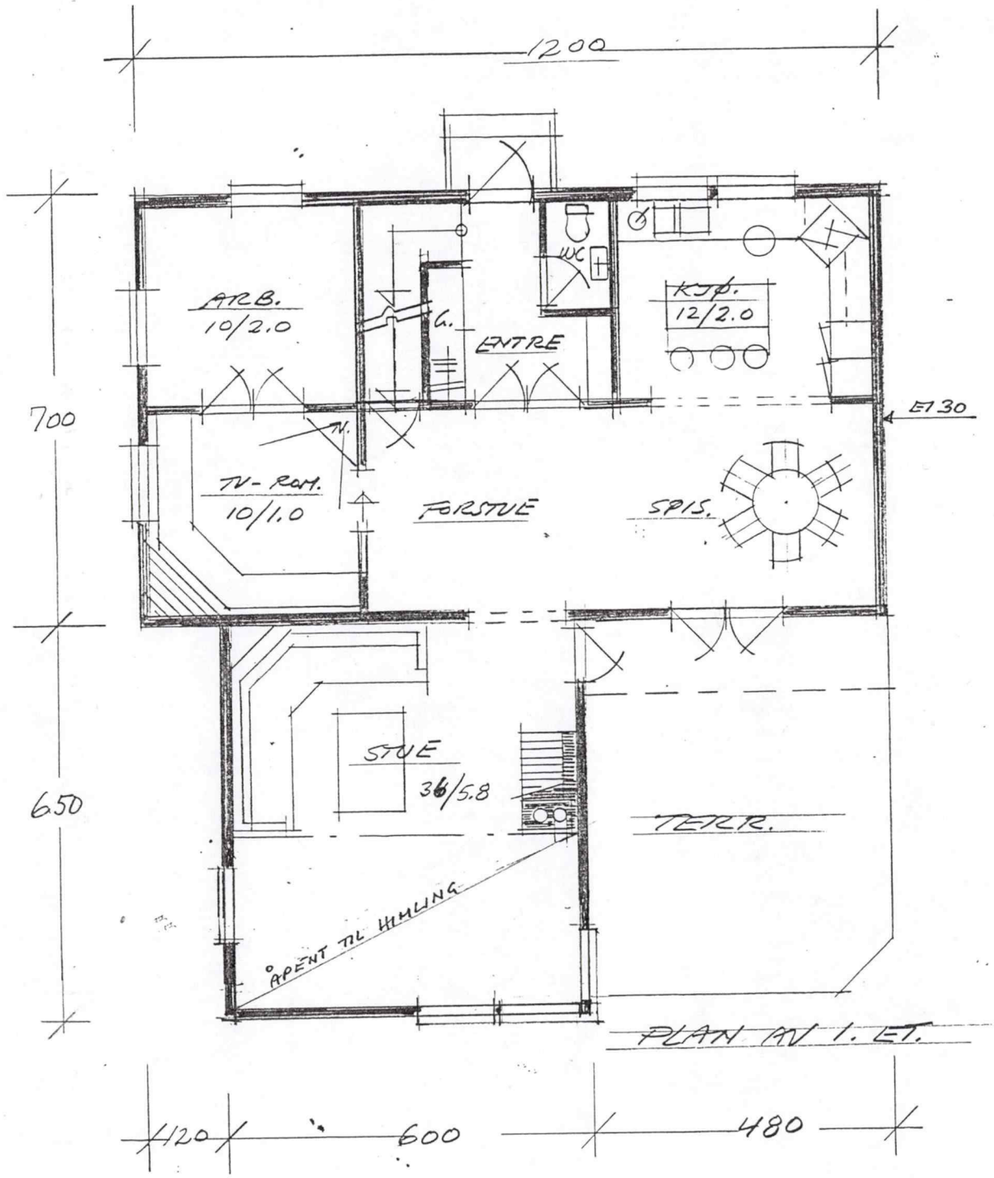


e for boliger
59/200
25.6.97
best.

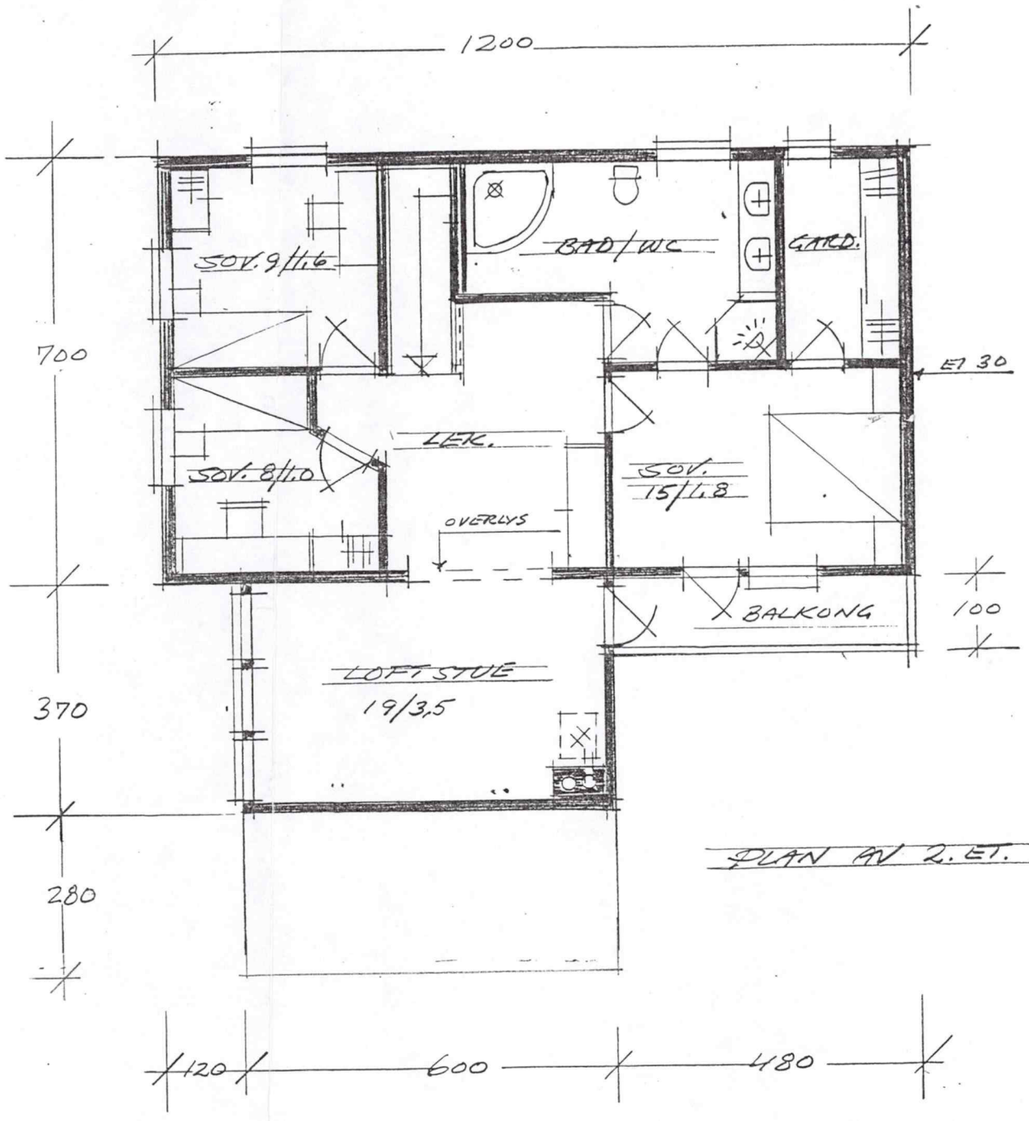
BILAG 4

TILTAKSHAVER: KRAFT, STIAN.
BYGGESTED: HANSEMYRVN. 28, 0880 OSLO, 59/182.
TILTAK: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING: OVERSIKT OVER KLAGENDE NABOER. MÅL 1:200.-/:50.
OSLO, 13.10.05. JON TYSNES, ARK. T. 22322603.

MOTTATT
17 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



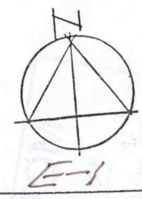
PLAN AV 1. ET.



PLAN AV 2. ET.

2

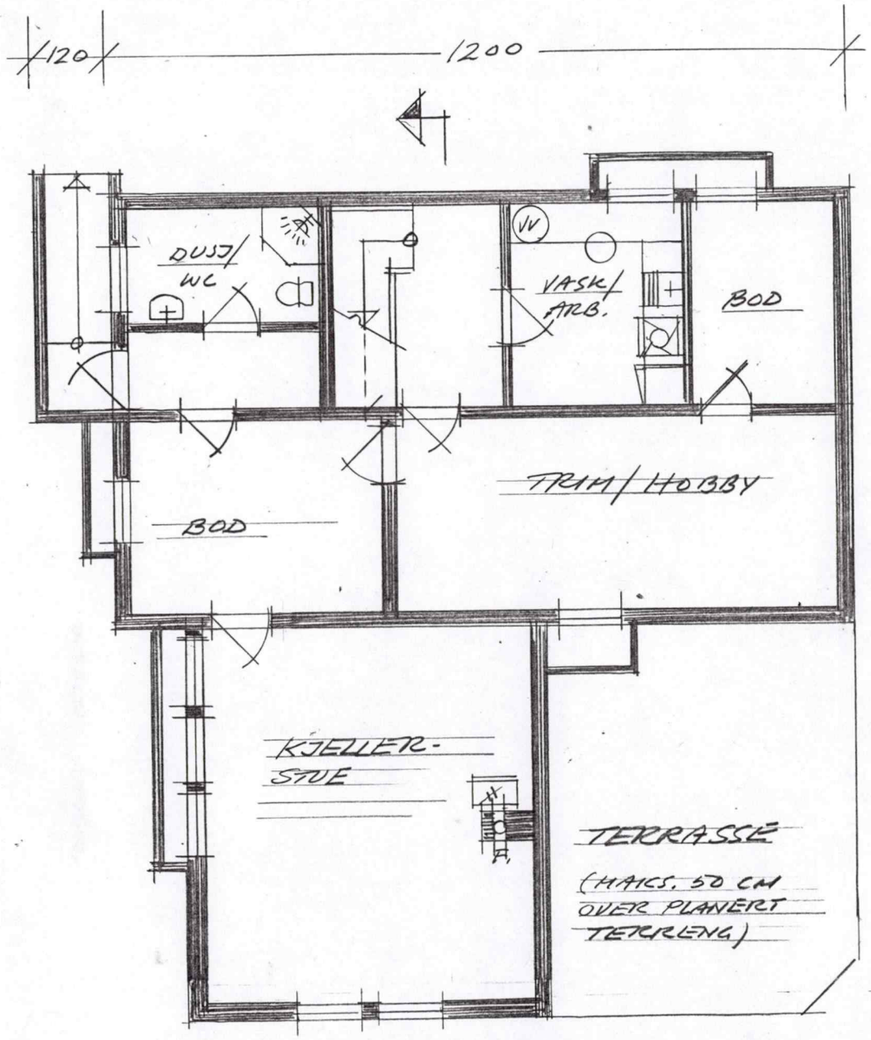
BRA: KJELLER: 0 M² 1. ET.: 112 M² 2. ET.: 100 M² SUM: 212 M²
BTA: 123 M².

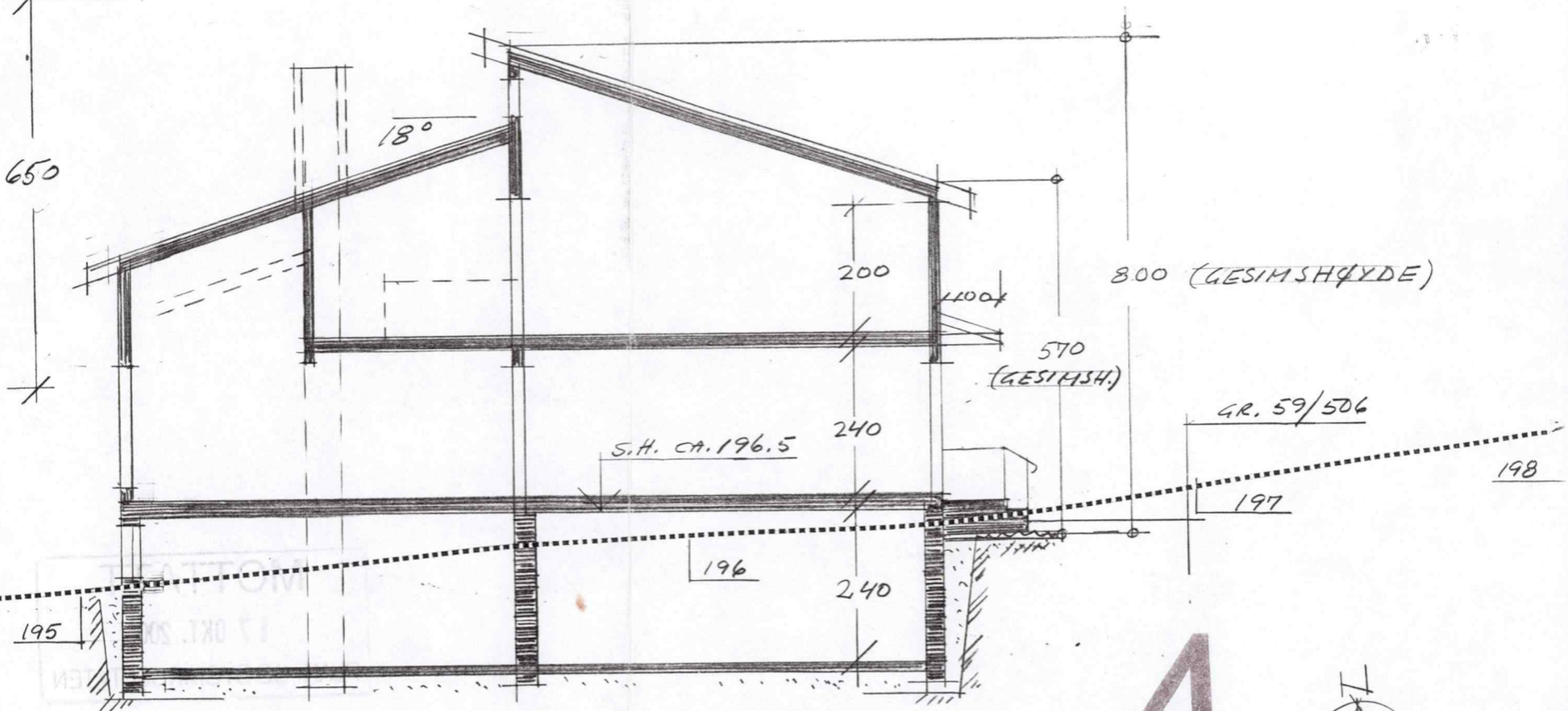


E-1

TILTAKSHAVER	: KRAFT, STIAN, ERYSJAVN. 10 B, 0883 OSLO.
BYGGESTED	: GNR. 59, BNR. 182, HANSEHYRVN. 28, 0880 OSLO.
TILTAK	: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING	: PLANER AV 1. OG 2. ET. I MÅL 1:100.
PRO/HERDER	: TYSNES, JON, HAGAPYNTEN 42, 0673 OSLO, T. 22322603.
RETTET	OSLO, 15.07.05.

MOTTATT
29 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

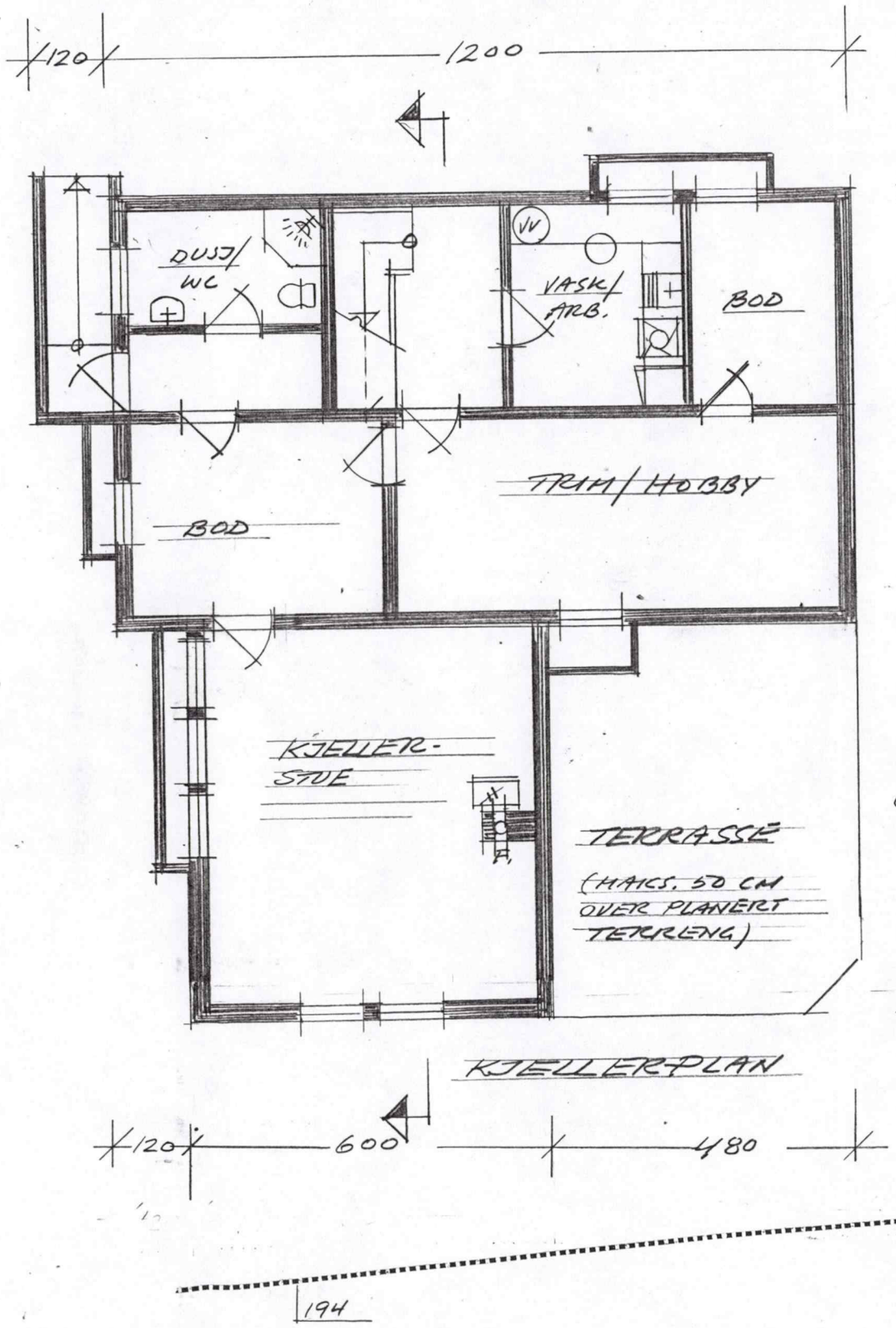


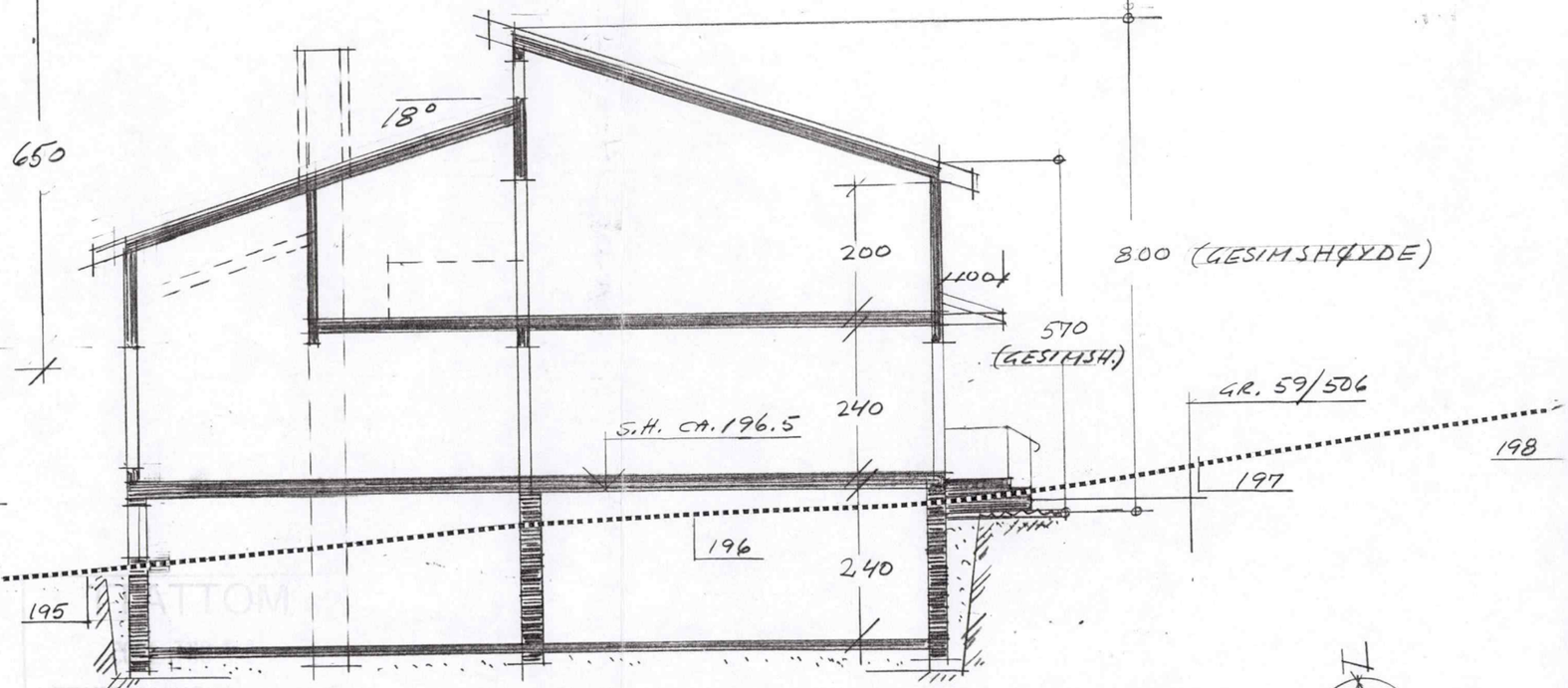


4

TILTAKSHAVER	: KRAFT, STIAN, FRYSJAVN. 10 B, 0883 OSLO.
BYGGESTED	: GNR. 59, BNR. 182, HANSEHYRVN. 28, 0880 OSLO.
TILTAK	: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING	: SNITT- OG KJELLERPLAN I MÅL 1:100. OSLO, 15.07.05
PRO/HELDER	: TYSNES, JON, HAGAPYNTEN 42, 0673 OSLO, T. 22322603.
RETTET	: 10.10.05.

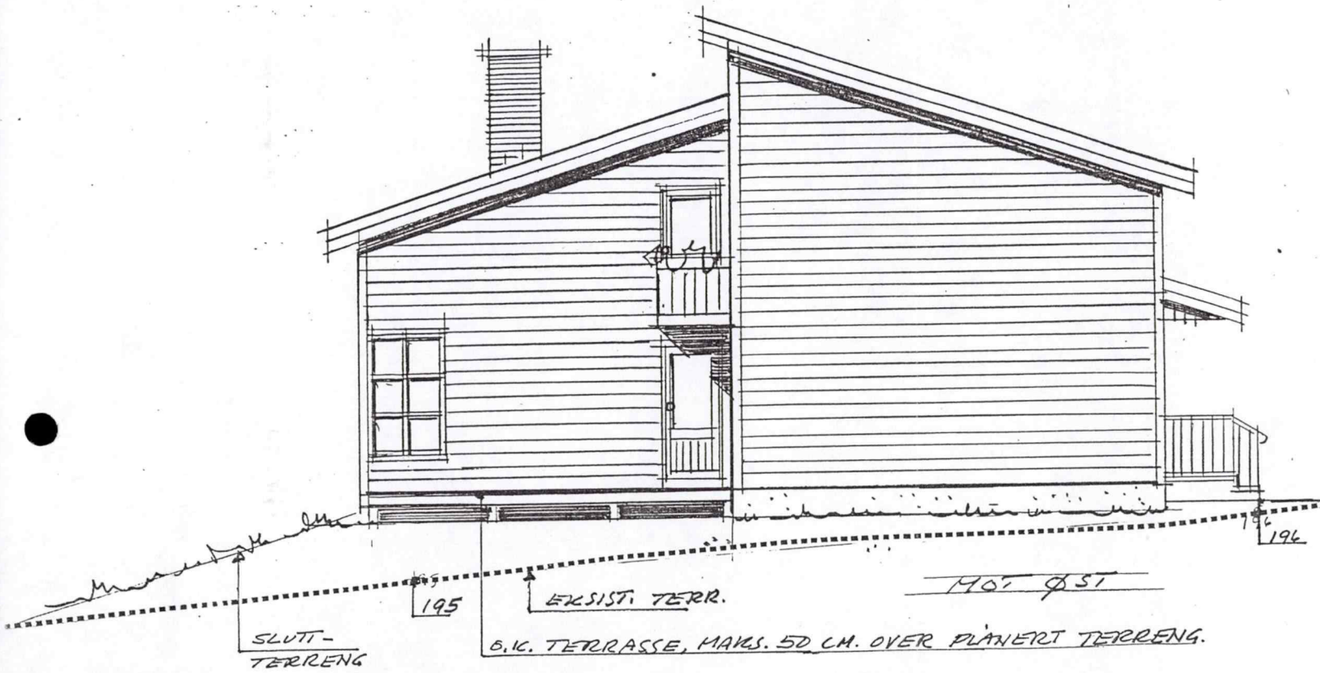
MOTTATT
17 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



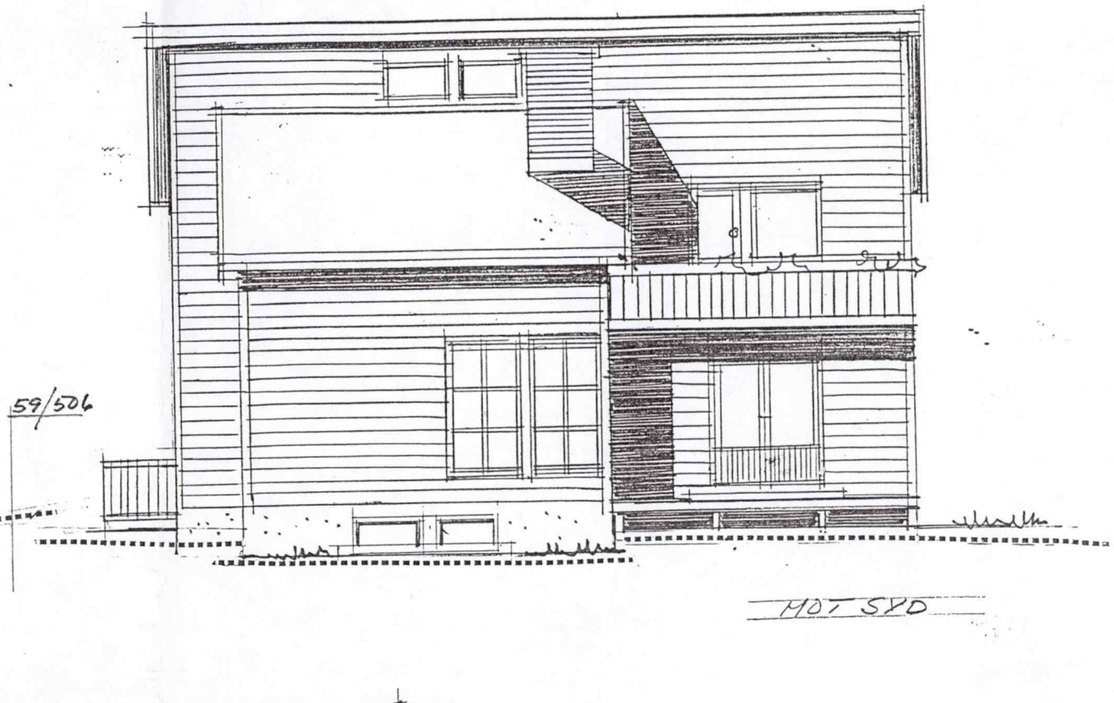


TILTAKSHAVER	: KRAFT, STIAN, FRYSJAVN. 10 B, 0883 OSLO.
BYGGESTED	: GNR. 59, BNR. 182, HANSEHYRVN. 28, 0880 OSLO.
TILTAK	: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING	: SNITT- OG KJELLERPLAN I MÅL 1:100. OSLO, 15.07.05
PRO/HELDER	: TYSNES, JON, HAGAPYNTEN 42, 0673 OSLO, T. 22322603.
RETTET	: 10.10.05.

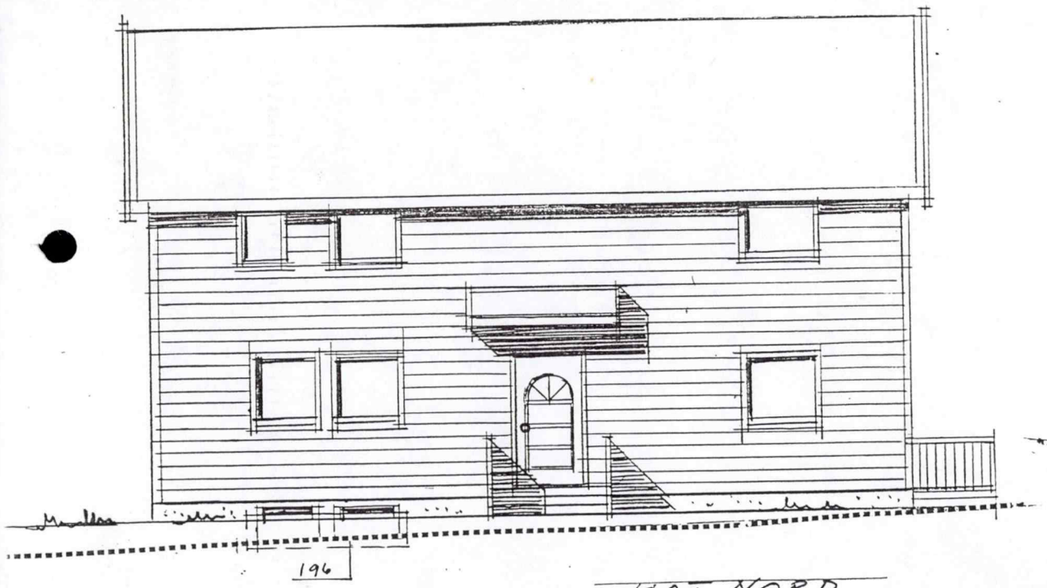
MOTTATT
17 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



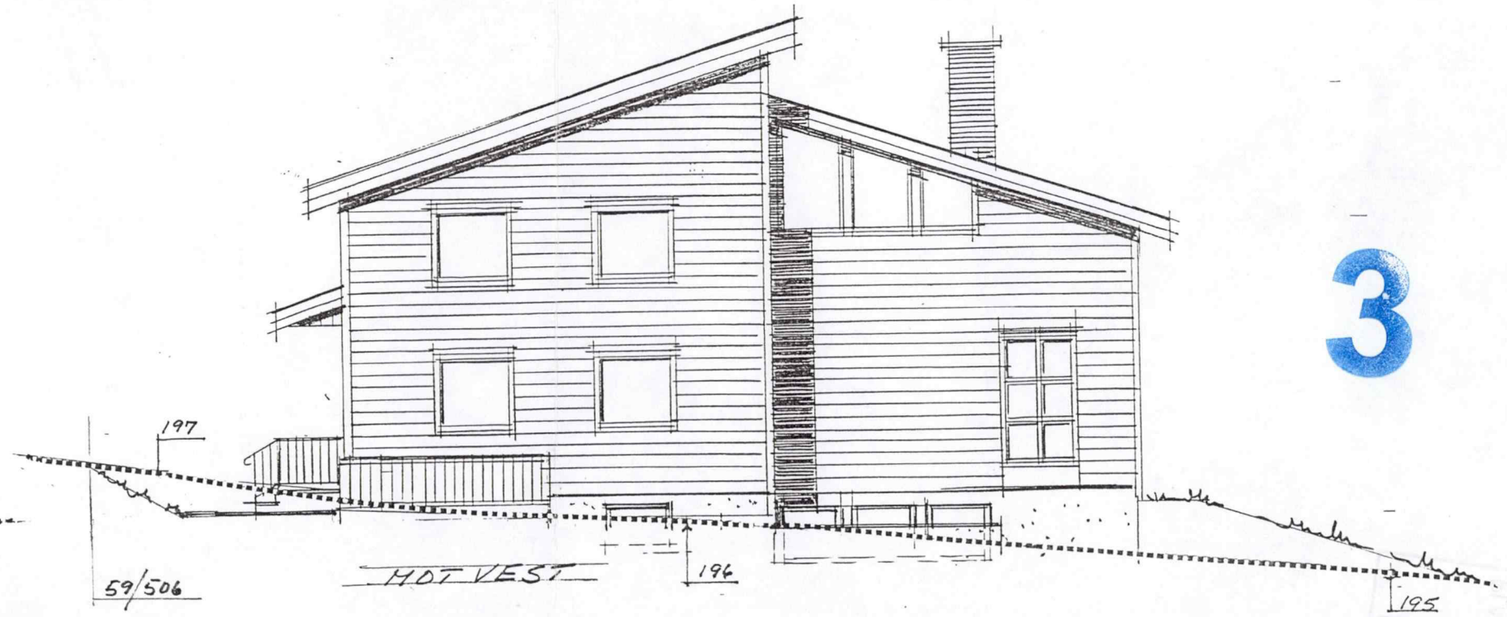
MOT ØST



MOT SØR



MOT NORD



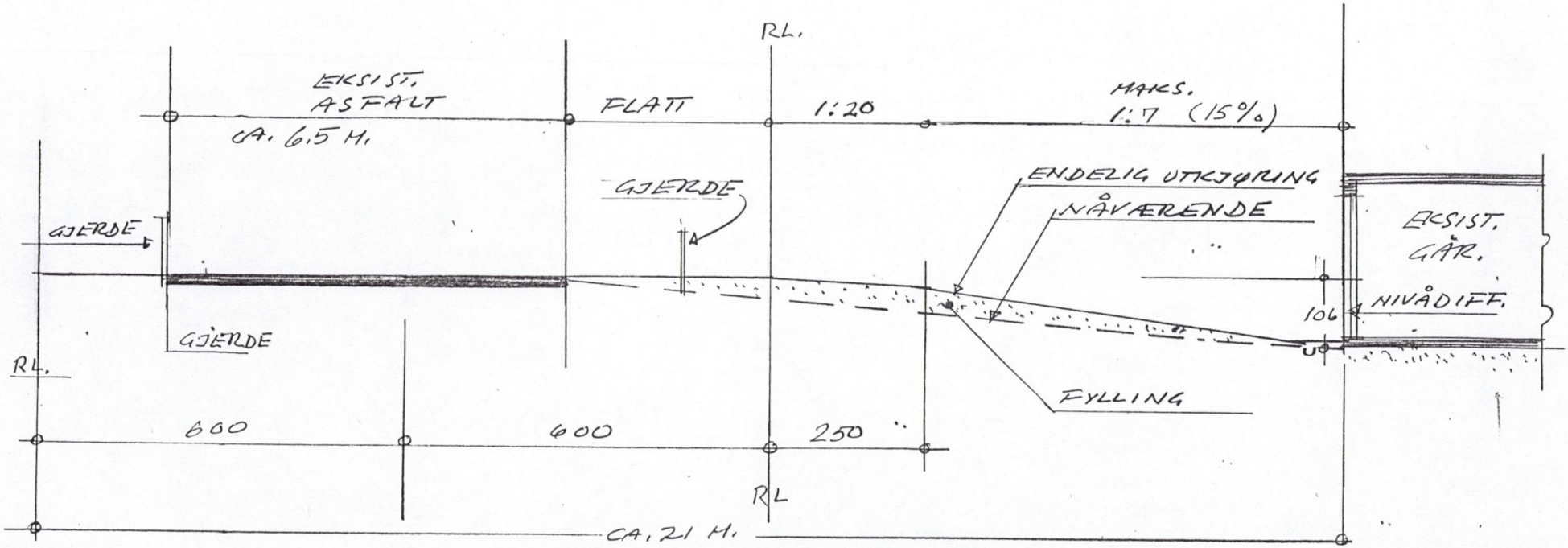
MOT VEST

3

E-1

TILTAKSHAVER	: KRAFT, STIAN, FRYSJAVN. 10 B, 0883 OSLO.
BYGGESTED	: GNR. 59, BNR. 182, HANSEHYRVN. 28, 0880 OSLO.
TILTAK	: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING	: FASADETEGNINGER I MÅL 1:100.
PRO/HELDER	: TYSNES, JON, HAGAPYNTEN 42, 0673 OSLO, T. 22322603.
RETTET	: OSLO, 15.07.05.

MOTTATT
29 JULI 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



STAKITT GJERDE, HØYDE 1.05 METER, SAMT STOR BJERK VED AVKJØRING, HINDRER FRISIKTEN.

TILTAKSHAVER: KRAFT, STIAN.

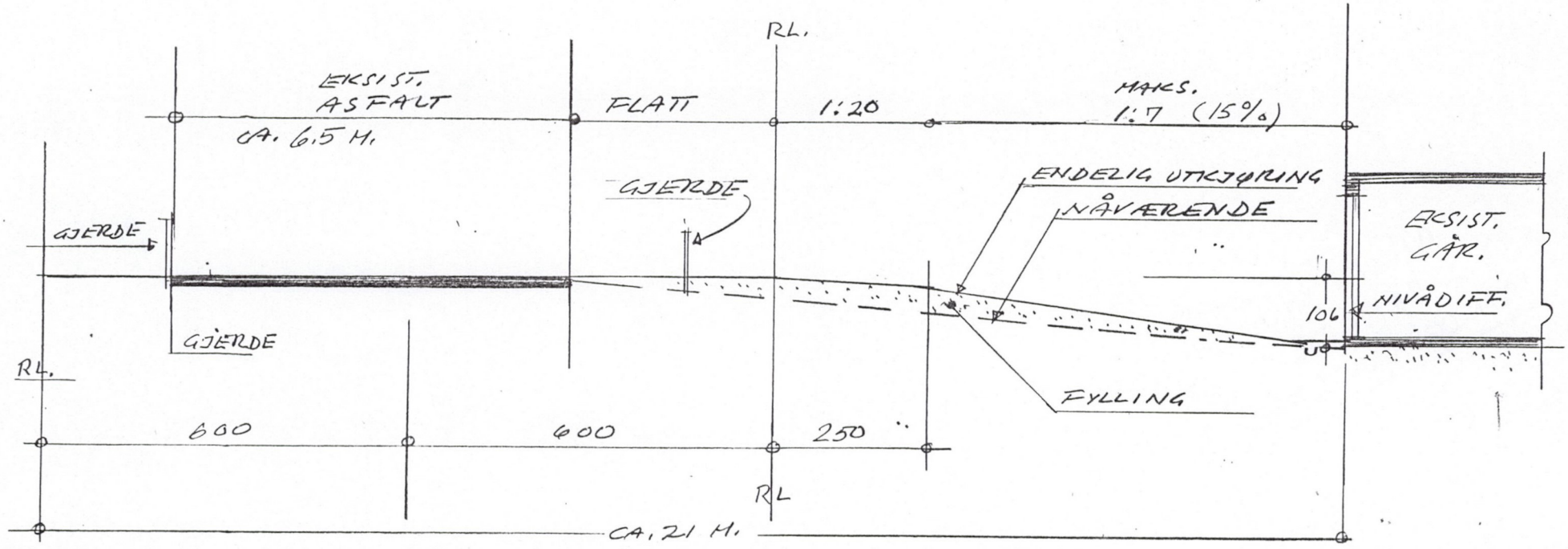
STED: 59/182, HANSEMYRVN. 28, 0880 OSLO.

TILTAK: AVKJØRSEL, YTRE SONE.

TEGNING: PROFIL AV NÅV. OG ENDELIG AVKJØRSEL.

PRO: OSLO, 05.11.05. JON TYSNES, TLF. 22322603.

MOTTATT
08 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



STAKITTGJERDE, HØYDE 1.05 METER, SAMT STOR BJERK VED AVKJØRING, HINDRER FRISIKTEN.

TILTAKSHAVER: KRAFT, STIAN.

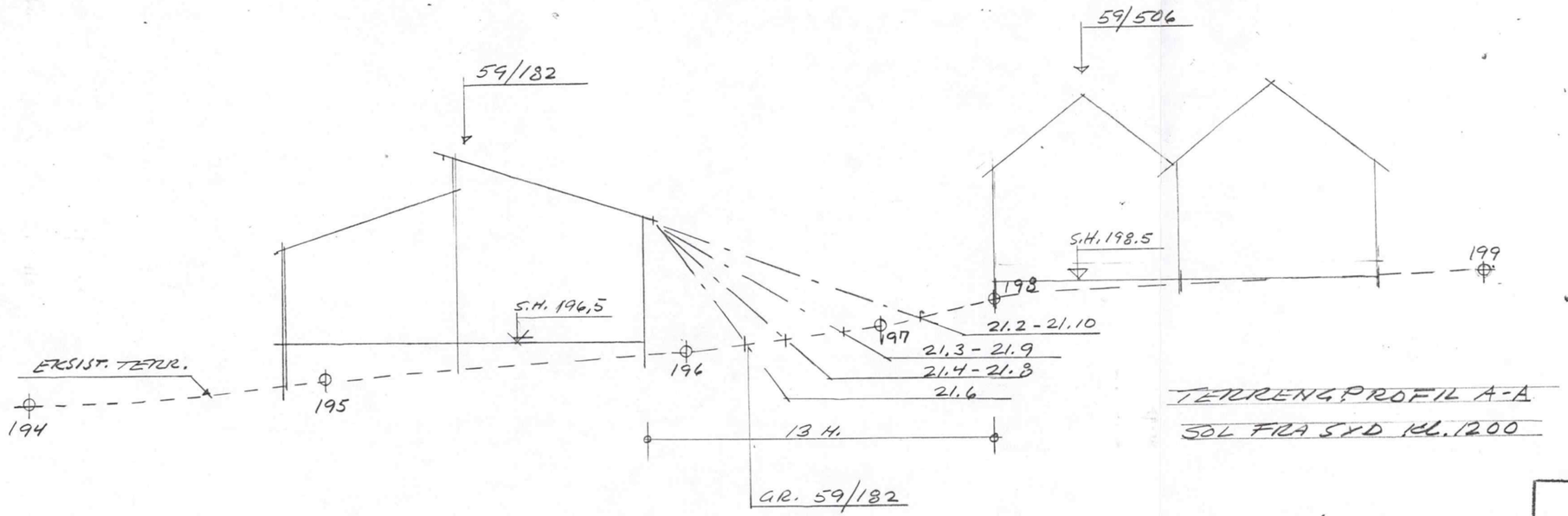
STED: 59/182, HANSEMYRVN. 28, 0880 OSLO.

TILTAK: AVKJØRSEL, YTRE SONE.

TEGNING: PROFIL AV NÅV. OG ENDELIG AVKJØRSEL.

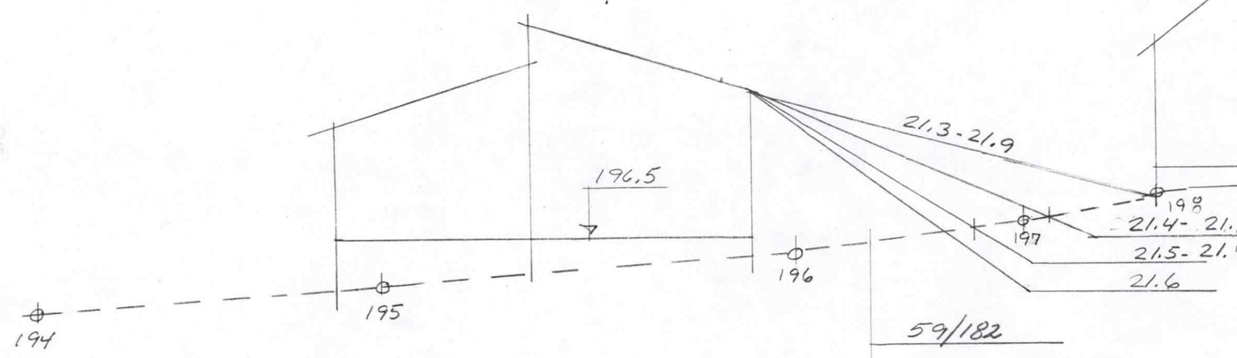
PRO: OSLO, 05.11.05. JON TYSNES, TLF. 22322603.

MOTTATT
08 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

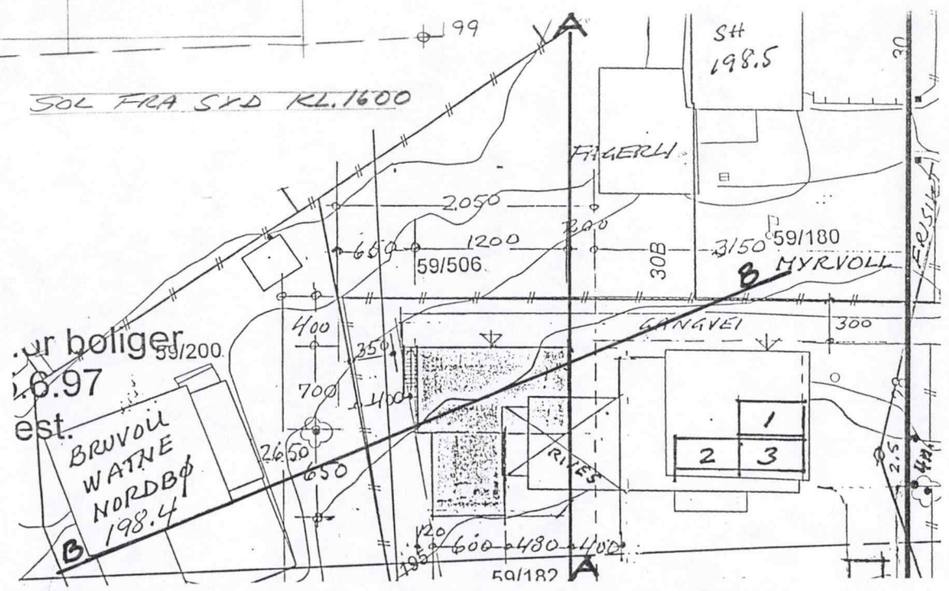


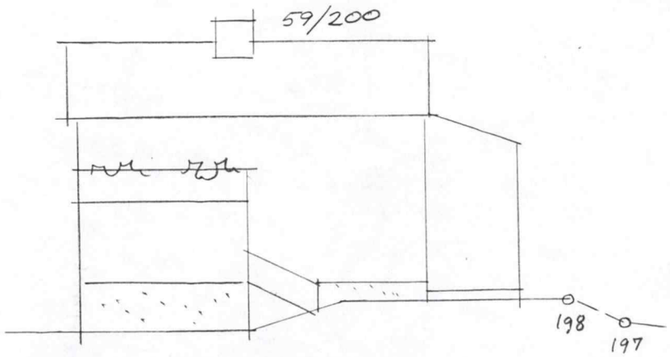
TERRENGPROFIL A-A
SOL FRA SYD KL. 1200

MOTTATT
17 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

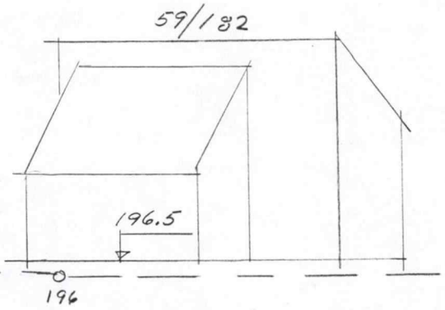


SOL FRA SYD KL. 1600





SIKKERHØYDE IKKE
ANGITT I BYGGESAKEN

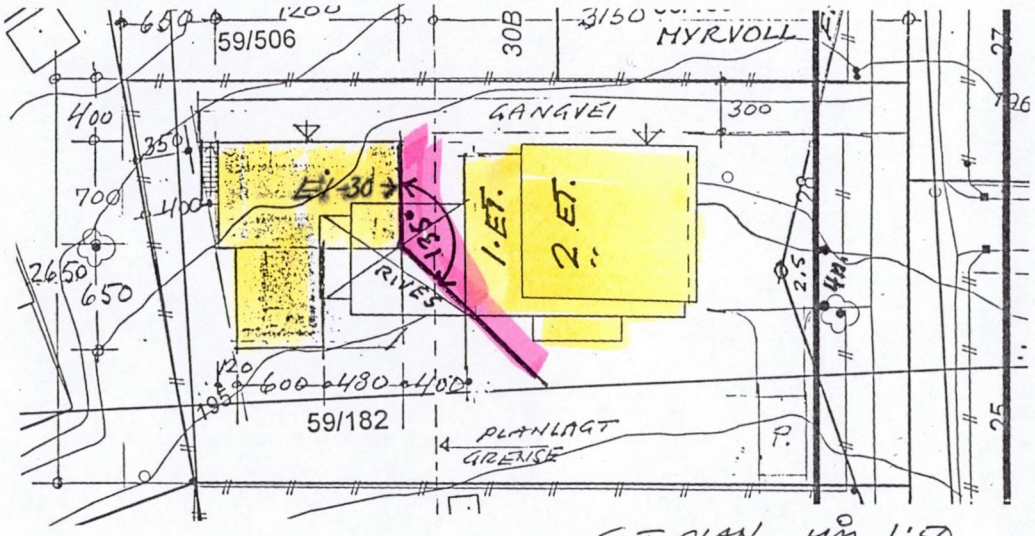


GR. TERRENGPROFIL B-B

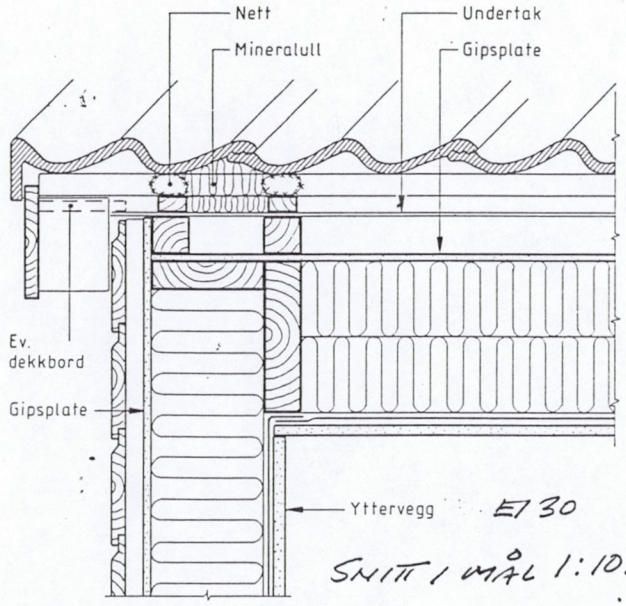
TILTAKSH: KRAFT, STIAN, FRYSJAVN. 10 B, 0883 OSLO.
BYGGESTED: 59/182, HANSEMYRVN. 28, 0880 OSLO.
TILTAK: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING: TERRENGPROFILER, SOLFORHOLD. MÅL 1:200
PRO: TYSNES, JON, HAGAPYNTEN 42, 0673 OSLO, 10.10.05.
RETTET:

VEDLEGG 3

VEDLEGG 2.



SIT. PLAN, MÅL 1:50.



SNITT, MÅL 1:10.

MOTTATT
17 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

BRANNKLASSE 1. RISIKOKLASSE 4.
VISER BRANNCELLEBEGRENSET VEGG.
SIT. PLAN VISER SEKTOR SOM OMFATTER EI 30. (135°)

TILTAKSH: KRAFI, STIAN, FRYSJAVN. 10B, 0883 OSLO.
BYGGESTED: 59/182, HANSEMYRVN. 28, 0880 OSLO.
TILTAK: NYBYGG, ENEBOLIG.
TEGNING: BRANNTEKNISK PRO. MÅL 1:10 OG 1:50.
PRO: IYSNES, JON, HAGAPYNTEN 42, 0673 OSLO, 10.10.05.
RETTET:

E-3



GNR. 59, BNR. 200
(PROTEST)



GNR. 59, BNR. 506
(PROTEST)



GNR. 59, BNR. 514, OG 567.



GNR. 59, BNR. 165.



GNR. 59, BNR. 182
(BRANNST. HUS PÅ EIENDOMMEN)



GNR. 59, BNR. 182.

Utskrift fra Docuhive

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 18.11.05**
Fra:
Saksbehandler: Gro Jensen Vig **Saksnr: 200508649-22**

Fotos fra befaring- HANSEMYRVEIEN 28



Hansemyrveien 30 B kl.10.00 den 18.11.2005
Sitteplass ute er oppe ved huset. Nær Hansemyrveien 28 er tørkestativ og beplantning.





Åmotveien 19b. Uteplassen ligger høyere enn nybyggets grunnflate. Det er også balkong i 2.et.









Tilbygg som skal rives. Det er balkong over tilbygget som skal beholdes.



Gangvei opp til huset. Trapp til garasje til venstre.

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-59/718 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hansemyrveien 28B 0880 OSLO
Fakturamottaker:	Kraft Stian Hansemyrveien 28 B 0880 OSLO
Eiernavn:	Kraft Stian

Kommunale avgifter	NOK 41 052,20
Eiendomsskatt	NOK 20 090,00
Totalt	NOK 61 142,20

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	20 090,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	30 079,48
Totale avgifter	**61 142,20**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

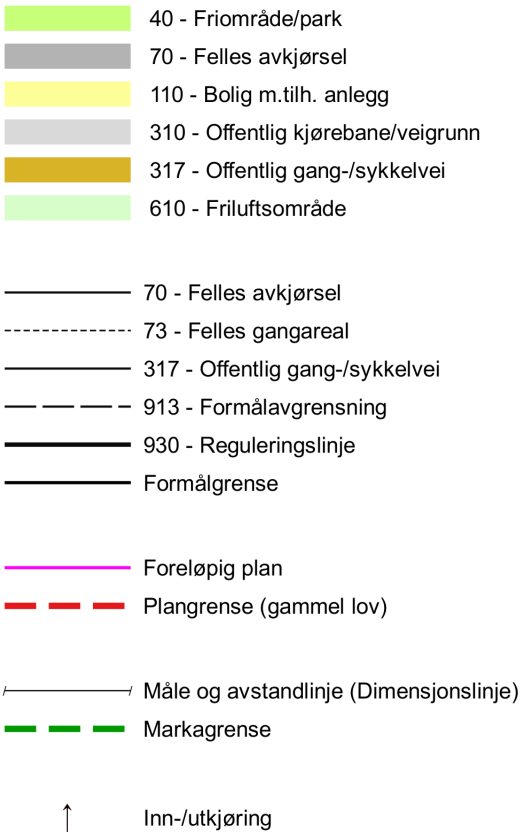
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

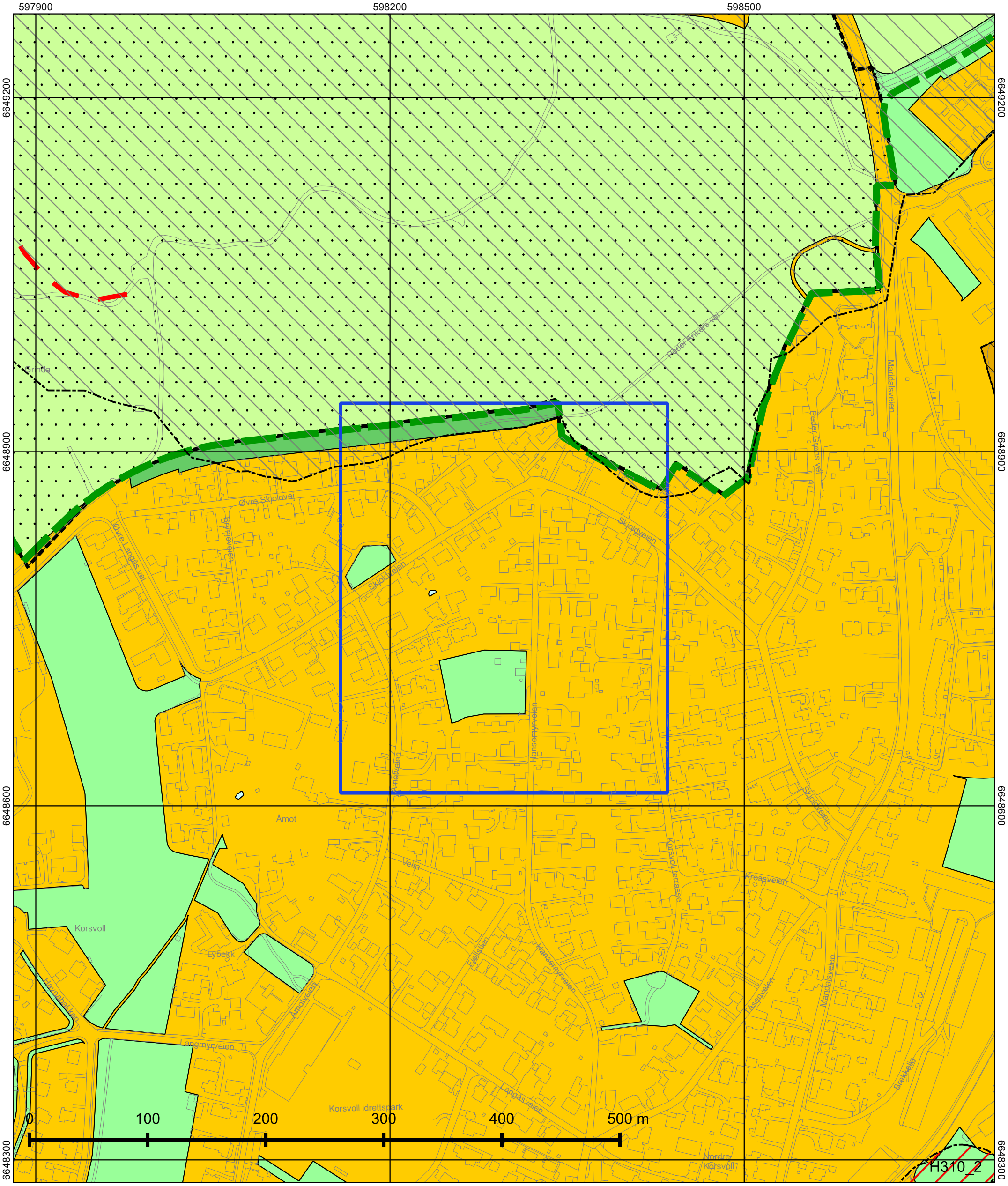
PlottID/Best.nr: 155294/ 86529567
Adresse: Hansemyrveien 28
Gnr/Bnr: 59/718
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155294/86529567
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
HANSEMYRVEIEN 28B

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529567
9091726

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 718

Vi viser til bestilling av 20260327 for HANSEMYRVEIEN 28B.

GNR. 59 BNR. 718

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.2006.

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

547 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

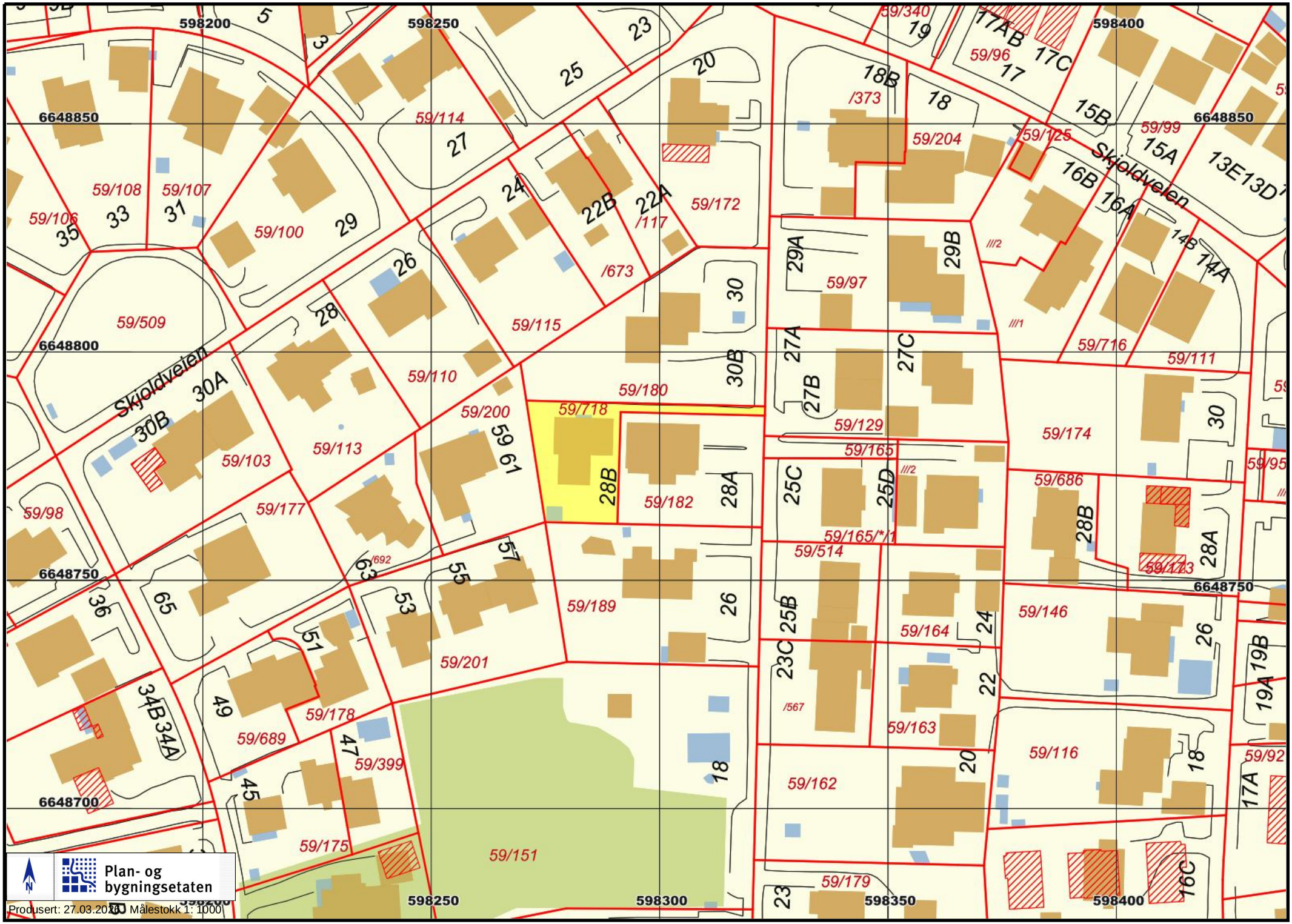
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598200
598250
598300
598350
598400
6648850
6648800
6648750
6648700
Skjoldveien
59/108
59/107
59/106
59/100
59/114
59/509
59/110
59/200
59/113
59/103
59/177
59/98
59/115
59/172
59/673
/117
59/180
59/718
59/182
59/189
59/201
59/178
59/689
59/399
59/175
59/151
59/204
59/97
59/129
59/165
59/165/*1
59/514
59/164
59/163
59/162
59/179
59/716
59/174
59/686
59/146
59/116
59/111
59/95
59/92
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.03.2024 Målestokk 1: 1000



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.