# Hansemyrveien 30B

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 162 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Korsvoll<br>Linje 51, 54 | 7 min<br>0.6 km |
| Tåsen<br>Linje 5 | 17 min<br>1.5 km |
| Kjelsås stasjon<br>Linje RE30, R31 | 20 min<br>1.6 km |
| Kjelsås<br>Linje 11, 12 | 23 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 16 min<br>7.9 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Korsvoll skole (1-7 kl.)<br>604 elever, 25 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Kjelsås skole (1-7 kl.)<br>743 elever, 37 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| Tåsen skole (1-7 kl.)<br>644 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Engebråten skole (8-10 kl.)<br>619 elever, 38 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Nordberg skole (8-10 kl.)<br>463 elever, 27 klasser | 5 min<br>2 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 23 min<br>1.9 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 5 min<br>3.3 km |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 93/100

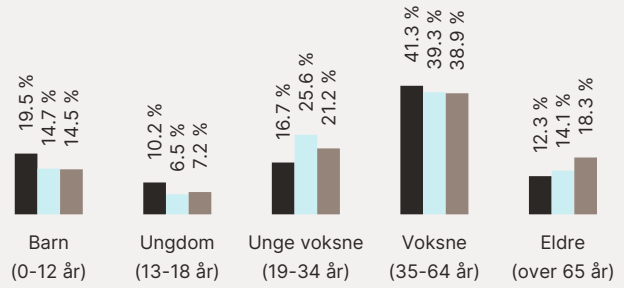
## Opplevd trygghet

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)<br>54 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Korsvollhallen barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Langmyrgrenda barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Korsvoll<br>PostNord | 6 min<br>0.5 km |
| Joker Frysja<br>Søndagsåpent | 13 min<br>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

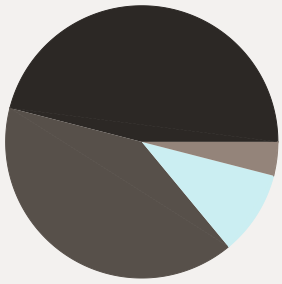
### Støynivået
Lite støynivå 95/100

### Gateparkering
Lett 93/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Korsvoll kunstgressbane<br>Fotball, friidrett | 8 min<br>0.7 km |
| Korsvoll skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 11 min<br>0.7 km |
| EVO Frysja | 14 min |
| Avancia Xpress Kjelsås | 15 min |

## Boligmasse



- 46% enebolig
- 10% rekkehus
- 4% blokk
- 40% annet

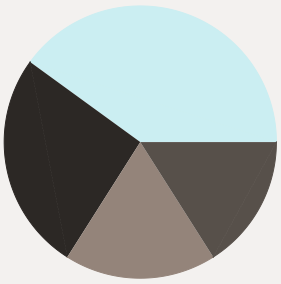
«Dette er et topp sted å bo. Marka i nærheten med alle fasiliteter. Flotte skiløyper om vinteren. Flott turterreng for løping.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

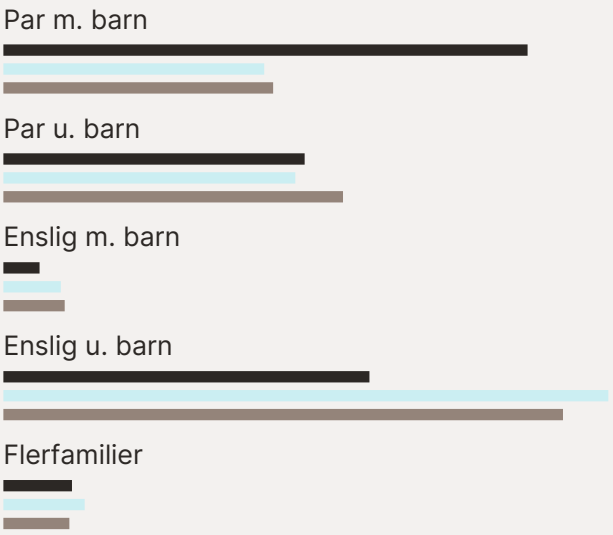
| | |
|---|---|
| Tåsen Nærsenter | 20 min |
| Vitusapotek Frysjaparken | 13 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

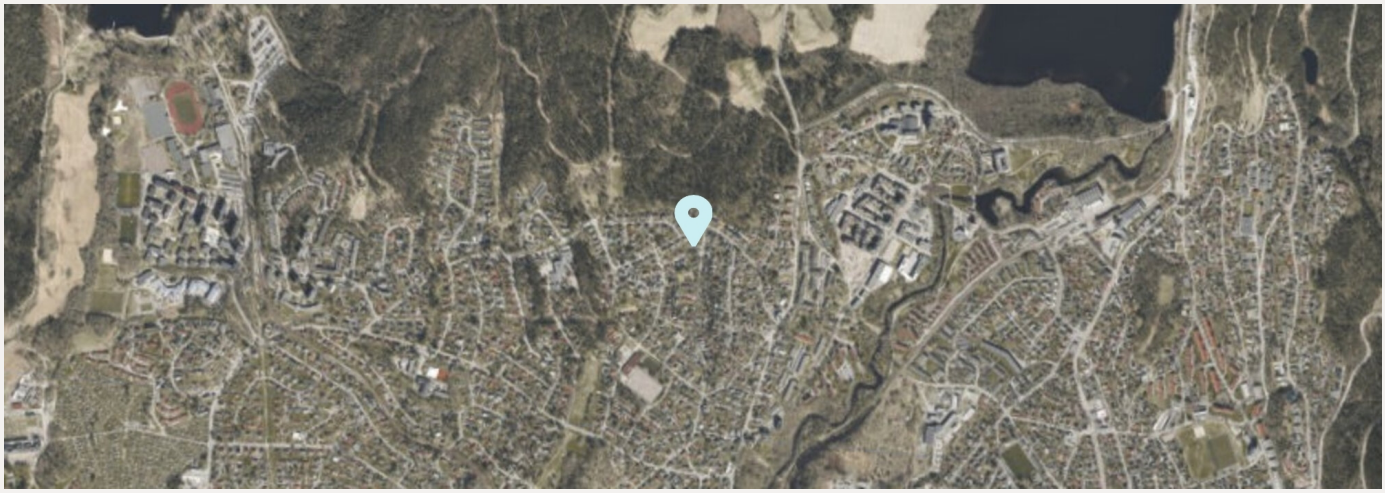
## Familiesammensetning

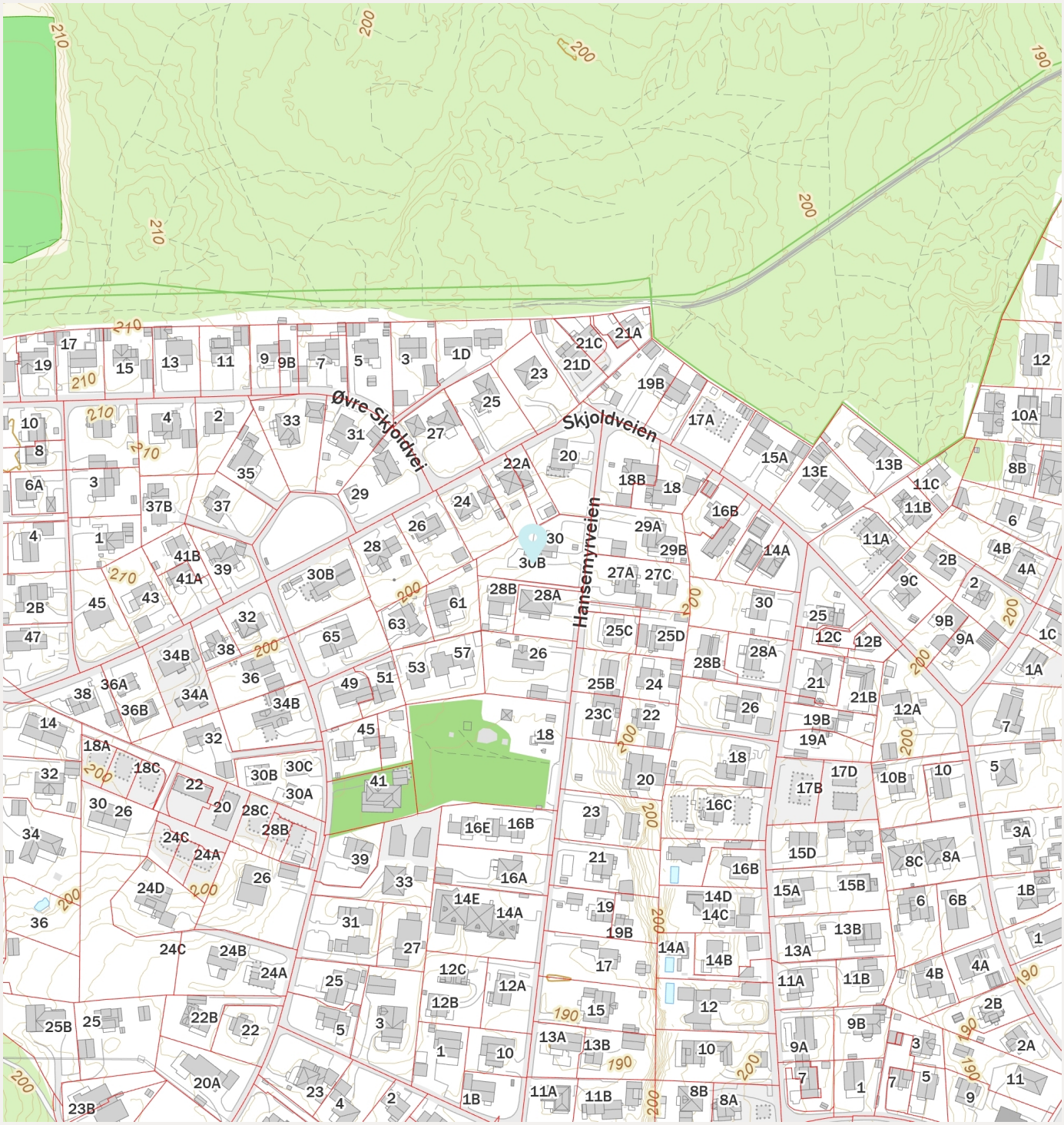



## Sivilstand

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

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






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

# Tilstandsrapport

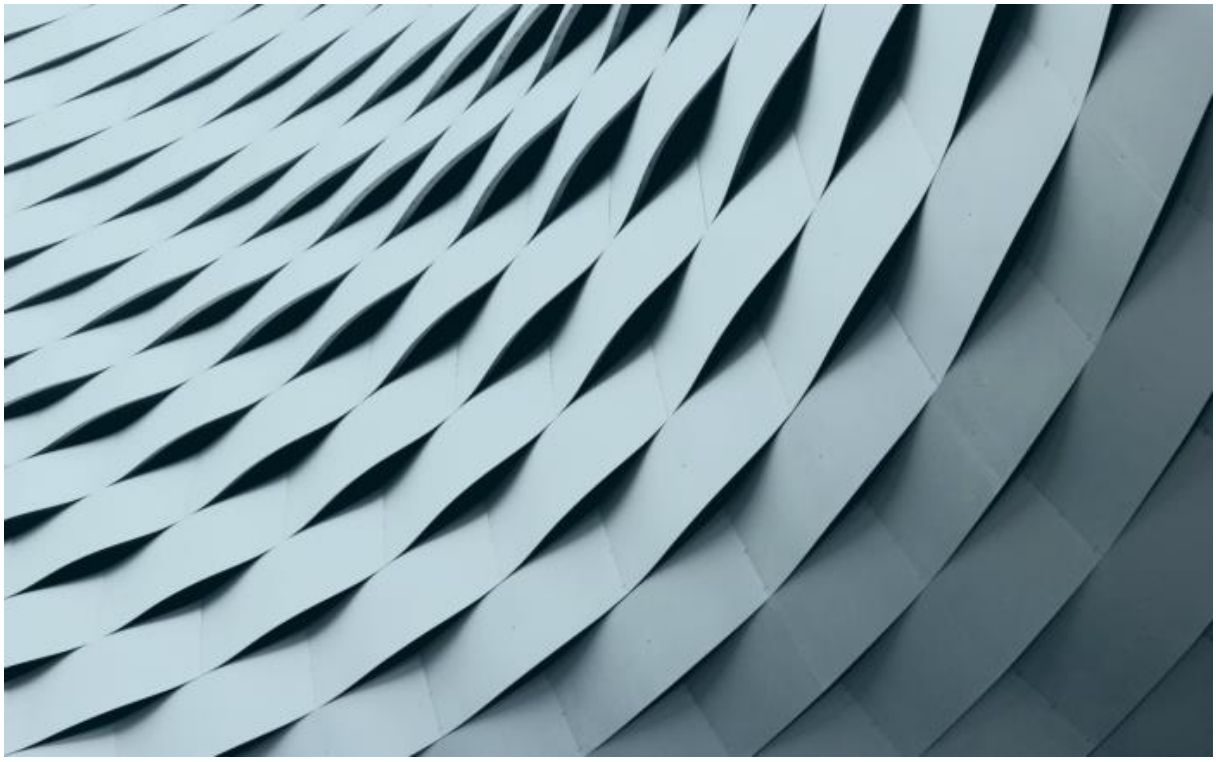
Tomannsbolig

Hansemyrveien 30 B, 0880 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 180, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 116 m²**



**Befaringsdato:** 20.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1332 **Eiendomsverdi ref nr:** TR1269

**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.

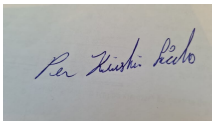
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

# 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 bolig med en god standard, den er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1967**

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.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra år 2020, malt balkongdør i tre fra 2022 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2014.
Balkong i 2.etg med tilgang fra to soverom, dører med glass.
Stål trapp til hoveddør med 4 opptrinn, trapp til stue/kjøkken av tre.
Elektrisk styrt markise over skyvedører til stue/kjøkken, denne er ikke tilstandsvurdert, kun funksjonstestet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, filt teppe og tregulv. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av lettbetong elementer mellom kjeller og 1.etg, mellom 1.etg og 2.etg er det tre bjelkelag..
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, frittstående vedovn med glass dør fra 2011.
Vegger i kjeller er av mur og det er ingen flater som er kledd inn så eventuelt fukt ville vært synlige innvendig i rommene.
Det ble drenert om i år 2017 og det vil redusere faren for fukt inntrengning.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser i dusjen, ellers malt mur. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:120. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
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
Rommet har veggmontert toalett, innredning med toppmontert vask og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Taket er malt, vegger er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Eiere opplyser at rør i huset er byttet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken.
Det er avløpsrør av plast. Det er byttet i forbindelse med nytt kjøkken, bad og vaskerom i år 2022
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod i kjeller, merking av produksjonsår på tanken er ikke tilgjengelig men antar at den er fra år 2022 når baderom ble laget.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og kursoversikt

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen på nordsiden av huset fra 2017, alder på drenering på syd- og vestsiden er ukjent.
Bygningen har betong grunnmur med frilagt stein i deler av veggen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

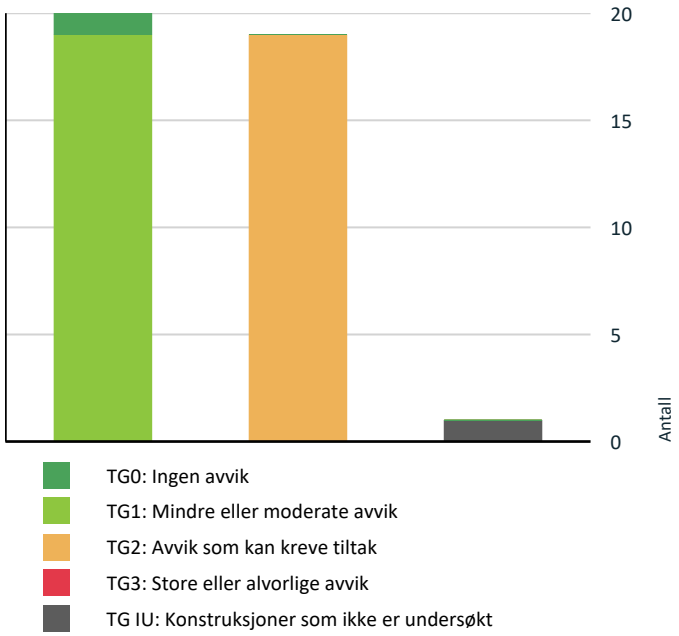
**Tomannsbolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdig attest i år 2022:
1. Fjerning av bærevegg mellom kjøkken og stue i 1.etg.
2. Bruksendring av kjeller bad og vaskerom.
3. Bruksendring av tilleggsdel.

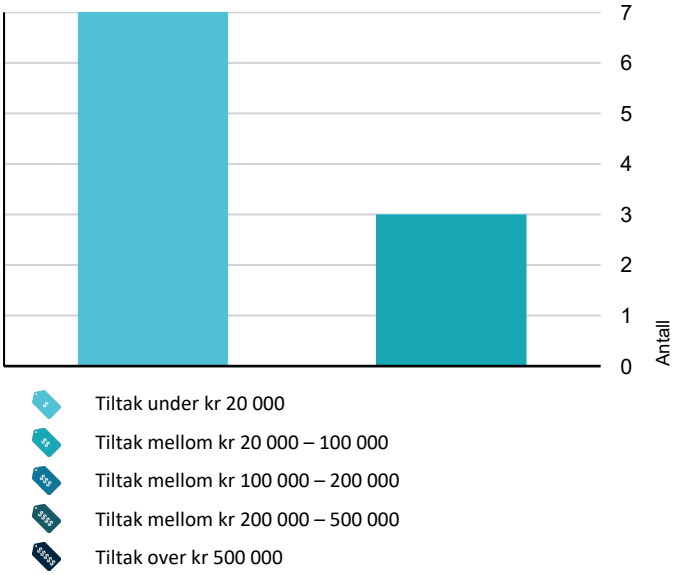
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Andre utvendige forhold | 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 - 1 | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng - 1 | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1967

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2014 | Modernisering | To skyvedører i stue/kjøkken, ny parkett i stue med varme folie under. |
| 2022 | Modernisering | To balkongdører i 2.etg, vindu kjøkken, innredet bad og vaskerom i kjeller og nytt kjøkken. |
| 2020 | Modernisering | Varmefolie i entre og gang. Ny ospepanel på en vegg i trapp. |

## 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.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Foliebelagte stålrenner og beslag

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Taket er byttet i år 2008 så det er TEK-97 som er gjeldene. Snø og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet området skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er steder hvor folk normalt beveger seg om vinteren. Adkomst til bygninger, inngangspartier etc må vises særlig omhu.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfanger på taket for å sikre adkomst til huset uten fare for snøras.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Når huset ble oppført var det varierende løsninger med lufting bak panel, det er ikke som i dag med krysslufting. Men panelet er elder og det er ikke tegn til at det er noe slitasje utover normal slitasje selv om det er begrenset lufting.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I skråtak er det noe begrenset lufting og muligheter for å inspisere dette.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring da man fra inspeksjonsluke i gang i 2.etg ikke ser unormale skader på undertaket.





## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkkenvindu



## TG 2 Vinduer - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Fastkarm vindu i stue er eldre med ukjent alder, dette har en begrenset levetid og redusert isoleringsevne så det bør påregnes å byttes.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Man må regne med å bytte fastkarmsvindu i stuen innen noen år.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør fra år 2020, malt balkongdør i tre fra 2022 og skyvebalkongdør i malt tre fra 2014.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Treskler på skyvedører er værslitt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas lokal utbedring.

De anbefales å pusses og overflatebehandle dørtreskler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Skyvedør i stue fra 2014



Slitt treskel

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong i 2.etg med tilgang fra to soverom, dører med glass.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Blekk/sink beslag





Løse plast fliser som toppdekke.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Stål trapp til hoveddør med 4 opptrinn, trapp til stue/kjøkken av tre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er en liten råteskade i trapp til stue/kjøkken

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Bytte ut råteskadet del.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Trapp til hoveddør



Trapp til stue/kjøkken



Noe råteskade i trapp

### TG IU Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt markise over skyvedører til stue/kjøkken, denne er ikke tilstandsvurdert, kun funksjonstestet.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat, filt teppe og tregulv. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er noe ufullstendig maling stedvis i huset. Det er malt flere ganger noe som medfører at det er en del ujevne overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Male flater så det blir hele og jevne overflater.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av lettbetong elementer mellom kjeller og 1.etg, mellom 1.etg og 2.etg er det tre bjelkelag..

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, frittstående vedovn med glass dør fra 2011.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det er noe riss i pipen på loftet, dette er ikke unormalt da den er fra byggeår. Det er ikke nødvendig å utbedre dette som det er i dag men det bør følges med på.

# Tilstandsrapport



Brannsikker plate under ovn i stue



Feieluke i kjeller.



Vedovn i stue

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Vegger i kjeller er av mur og det er ingen flater som er kledd inn så eventuelt fukt ville vært synlige innvendig i rommene.
Det ble drenert om i år 2017 og det vil redusere faren for fukt inntrengning.

## TG 2 Rom Under Terreng - 1

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Veggene har betong/mur, gulv betong. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
I boden i kjeller er det plassert mye ting så det er vanskelig å se om det er salt utslag

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er plassert så mange ting i boden og derfor ikke mulig å se vegger og deler av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

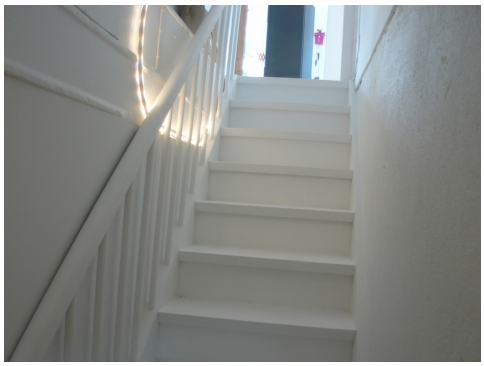
For å se vegger må rommet ryddes tommes for gjenstander slik at det blir mulig å inspisere vegger og gulv.
Huset er drenert om i år 2017 og det er ikke synlige fukt i de andre rommene i kjeller. Det er naturlig å regne med det er tilsvarende i dette rommet.
Tilstandsgraden gis grunnet manglende mulighet for inspisering.



## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en del slitasje på dør treskler.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

Pusse de tresklene som er slitt, lakkes etter sliping.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





# VÅTROM

## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser i dusjen, ellers malt mur. Taket er malt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:120. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.
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.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden det er fall til sluk i rommet.

**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.

## KJELLER > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

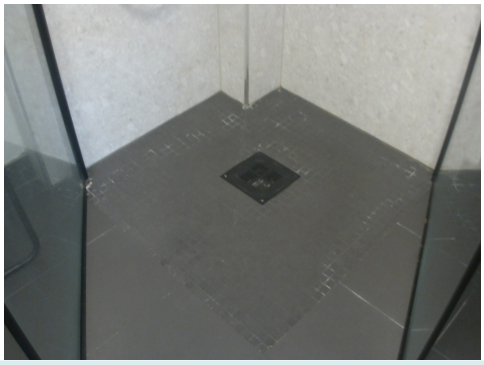
**Beskrivelse**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har veggmontert toalett, innredning med toppmontert vask og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier







KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Taket er malt, vegger er malt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert to lufteluker i rommet og et vindu. I tilstøtende baderom er det elektrisk styrte avtrekksvifte montert.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det er vurdert til at dette er tilstrekkelig lufting fra rommet da det er mulig å åpne vindu og dør til baderommet hvis det er nødvendig. Ser derfor ikke ut til at det er nødvendig med noen tiltak slik det er i dag da rommet er tørt, men dette kan endre seg ved endret bruk av rommet.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



Vann/avløp, aquastop



Komfyrvakt



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## SPESIALROM

### 2.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på innredning.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Det er skader på gulvfliser rundt wc, dette er fra når wc ble byttet og det er ikke lagt nytt gulv etter det.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Dører på innredningen er svellet i nedkant og bør byttes slik at innredningen blir hel. Gulvet må utbedres for å bli helt så det opprettholder sin funksjon og får en hel overflate.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Innredning svellet i bunn av dører



Skader i gulv ved wc



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Eiere opplyser at rør i huset er byttet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Rør-i-rør skap plassert i innredningen i vaskerom



Stoppekran kommer inn i vaskerom.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast. Det er byttet i forbindelse med nytt kjøkken, bad og vaskerom i år 2022

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod i kjeller, merking av produksjonsår på tanken er ikke tilgjengelig men antar at den er fra år 2022 når baderom ble laget.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**





## 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**

Det elektriske anlegget har automatsikringer og kursoversikt

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.
   **1967 Det er ukjent når anlegget ble byttet i sin helhet men det er byttet siden bygget ble oppført.**

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?

# Tilstandsrapport

**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?
**Ukjent**

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
**Ukjent**

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

**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**

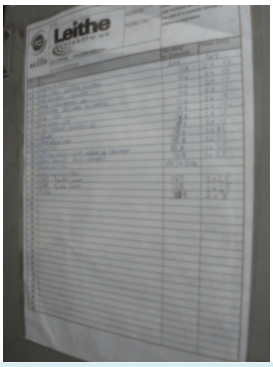
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

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**

2024: Elbillader og flere sikringer. Utført av Ljan Elektro AS med dokumentasjon.
2022: Alt elektrisk på bad og vaskrom i kjeller og på kjøkken. Utført av Ljan Elektro AS med dokumentasjon
2020: Nye kurs og sikring, varmematter i stor og liten gang. Utført av Kjelsås elektro med dokumentasjon
2014: varmefolier/matter i stur, utføtt av Leithe Elektro AS med dokumentasjon.
Opplyst i selgers egenerklæring




## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen på nordsiden av huset fra 2017, alder på drenering på syd- og vestsiden er ukjent.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det mangler topplist på drensplast stedvis noe som kan medføre at det faller ting bak drensplasten og forringer dens funksjon.
Det er ukjent alder på dreneringen på syd- og vestsiden av huset. Det ble ikke målt noen unormale fuktverdier i kjellerrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Montere topplist på drensplast.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Manglende topplist på grunnmursplast

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betong grunnmur med frilagt stein i deler av veggen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 0 Terrengforhold

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er så store åpninger i rekkverket på balkongen så av sikkres messige hensyn bør åpningene endres så de forhindere klatring i rekkverk.



Åpninger i rekkverk er ikke etter dagens forskrift



# 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

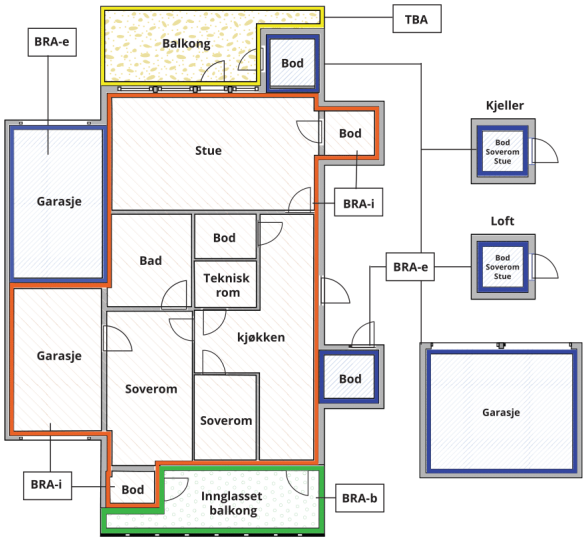
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | 60 | | | 60 | |
| Kjeller | 17 | 24 | | 41 | |
| 2.etasje | 39 | | | 39 | |
| **SUM** | **116** | **24** | | | |
| **SUM BRA** | **140** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Entré, gang, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | Bad, bod, vaskerom | Garasje, bod 2 | |
| 2.etasje | Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, toalettrom, annet | | |

**Kommentar**

Arealet i kjeller har en takhøyde på ca. 2,07-2,10m.
I 2.etg er det skråtak så det kan være noe avvik på areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
I bod i kjeller er det plassert mange gjenstander noe som medfører at det blir noe vanskelig å måle eksakte mål. Det er også skråtak under innkledd trapp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Ferdig attest i år 2022:

1. Fjerning av bærevegg mellom kjøkken og stue i 1.etg.
2. Bruksendring av kjeller bad og vaskerom.
3. Bruksendring av tilleggsdel.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er beskrevet over med ferdig attest. Det er gjort endringer på el anlegget, eiere har dokumentasjon på dette.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.5.2026 | Per Kristian Låche | Takstingeniør |
| | Ingrid K N Jortveit | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 59 | 180 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hansemyrveien 30 B

**Hjemmelshaver**
Jortveit Ingrid Karoline Nergården, Jortveit Salve Nergården

## 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 avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Felles eiet tomt på 1355m2 opparbeidet med plen og beplanting, asfaltert innkjøring og biloppstillingsplass med kantstein.

**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 |
|---|---|---|---|---|
| Storebrand Forsikring | 1203906 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 19.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 15.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 20.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.05.2026 | |

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/TR1269

## 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 30 B, 0880 OSLO**

**31 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Hansemyrveien 30 B | Hansemyrveien 30 B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2010

**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.**

Alle år siden 2010

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Storebrand Forsikring AS-65, 1203906

## Informasjon om selger

**Selger**

Jortveit, Ingrid Karoline

## 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**

Bad, toalett og vaskerom nede ble bygget i 2022, og har ikke hatt noen feil. På det lille toalettet oppe i 2. etasje, er det ikke varmekabler. Da doen ble byttet ut, ny do i 2021, så var den mindre enn den gamle, så det er mindre skader i gulv ved wc.

**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**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Helt nytt bad, toalett og vaskerom i 2022. Skiftet soilrør fra kjeller opp til toalett i 2. etasje 2021 (Comfort Bryn)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DG Bygg AS. Solid rørleggerservice, Ljan elektro,

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** **I din leilighet, 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**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet vinduer i kjeller, på kjøkkenet, og to verandadører oppe i 2022 Ny utgangsdør i 2020. Skiftet skyvedører fra stue/kjøkken ut til terassen i 2014

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DG Bygg AS

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten 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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifting av kloakkrør ut mot kommunalt anlegg og dermed dreninger av nordveggen

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BK anlegg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elbillader og flere sikringer, ny kurs 2024 og alt elektronisk på bad og vaskerom i kjeller og på kjøkken i 2022.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ljan Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye kurs og sikring og varmematter i stor og liten gang

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjelsås elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2014

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmefolier /matter stue

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Leithe elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

Hadde kloakklekkasje i 2020, men fikk helt nytt soilrør/kloakkrør i 2021.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt rør i rør system til bad, vaskerom og kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solid Rørleggerservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye soilrør/kloakkrør fra toalett oppe og ned.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bryn AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Men den ble fjernet i 2017 i forbindelse med drenering og nytt kloakkssystem/rør til det kommunale anlegget

**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

**Beskriv feilen eller endringen**

Vi fikk satt inn peisovn i 2011, og røykrør var trukket for langt inn i skorsteinen. Dette ble rettet.

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2022

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjeller ble til bad og vaskerom. Ferdigattest her.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dg bygg as

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

**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

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Tomten er under fradeling. Søknad sendt Oslo kommune. Selger dekker fradelingskostnader.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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:**

Vi fikk en arkitekt til å tegne et påbygg i 2018 (to etasjer med uteleiedel og takterassse), og fikk rammetillatelse av Oslo kommune til å bygge på tomten i februar 2019. Det ble imidlertid ikke bygget noe. Det er derfor utbyggingsmuligheter på vår eiendom fordi utnyttelsesgraden er ikke benyttet fullt ut.

## 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 24873070**



# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Ingrid Karoline Nergården Jortveit** | **2026-05-31** |

Identification

Ingrid Karoline Nergården Jortveit

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Ingrid Karoline Nergården Jortveit | 31/05-2026 14:24:53 | BankID OIDC High |

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

*Attest nr.* 462-1946.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av herr* ark. Axel Thorup, Kirkegt. 8, IV, Oslo.

*under* 13/3-1946. *anmeldte byggearbeide*

--Våningshus med garasje--

*på gårds nr.* 59, *bruks nr.* 18o.

*tomt nr.* 3o, *vei* Hansemyrvn.

*tilhørende* herr Fillip Myrvoll.

*er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.*

*Ved den avsluttende synsforretning den* 1/12-1948. *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 2o/5-195o.

*Vann- og Kloakkvesenet, den* 28/9-195o.

*Feiermesteren, den* 11/12-1948.

Oslo *kbyr bygningskontroll*, den 28-9- 195o.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

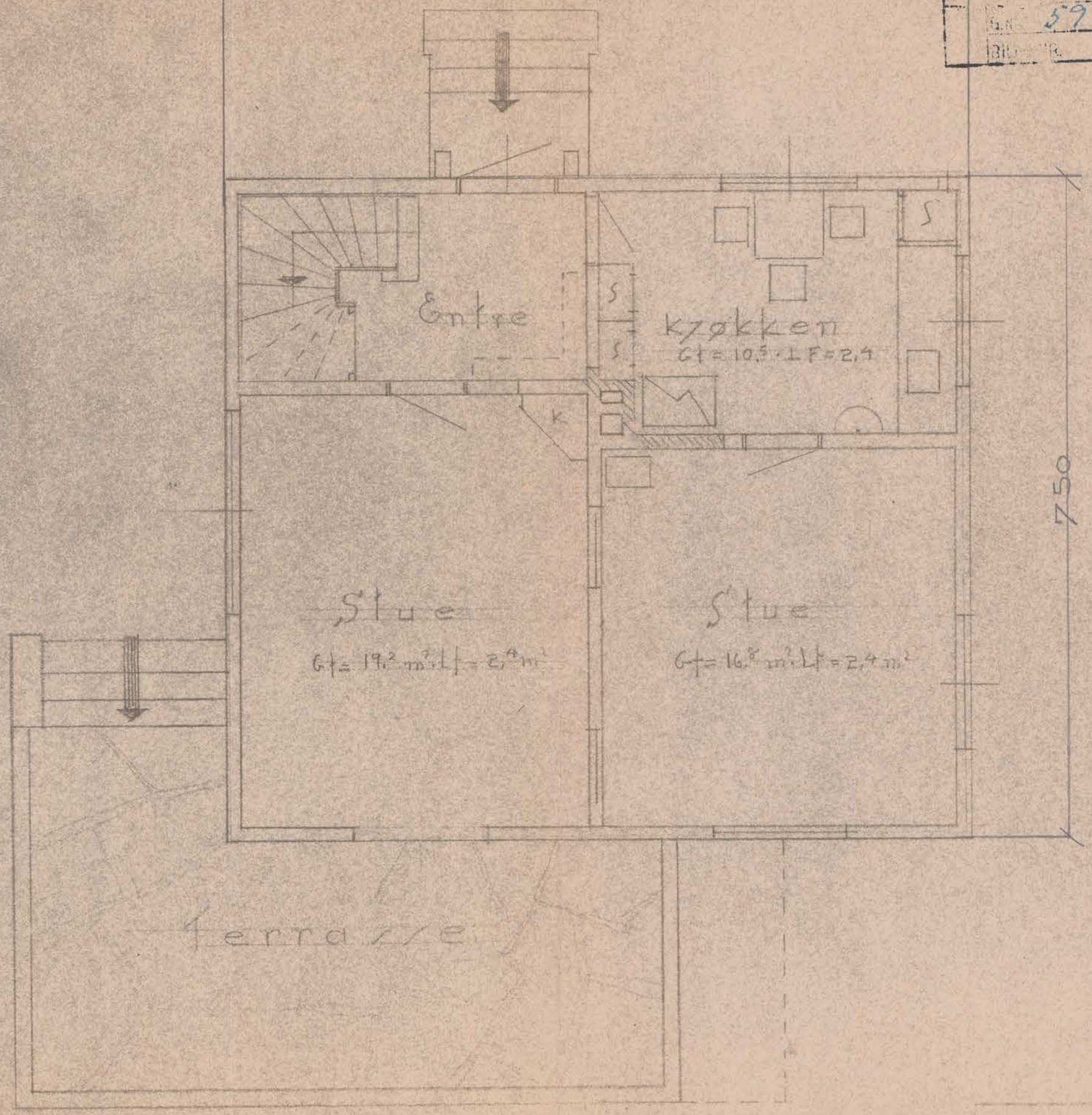
Anker Gjerstad.

Bygningsinspektør.

# Våningshus for Herr. Filip Myrvold

1. Etasje

AKER BYGGESAKKYNDIGE
13 MRS. 1946
G.NR. 59 B.NR. 180
BILAG NR. 6




G.

23-11-46

T

Våningshus for herr Filip Myrvold

Hansemyr. 30

kjellerplan

AKER BYGN[illegible]
13 MRS. 1946
59 B.NR. 180
4

Vasker

kjell

Badstu

kjell

kjell

kjell

Garasje

Forandret til 2,62

H/P 2,52

H/P 2,12

H/P=2,62

H/P 2,52

Kum

4,40

9x4

3,20

7,50

Syd

Til gamm

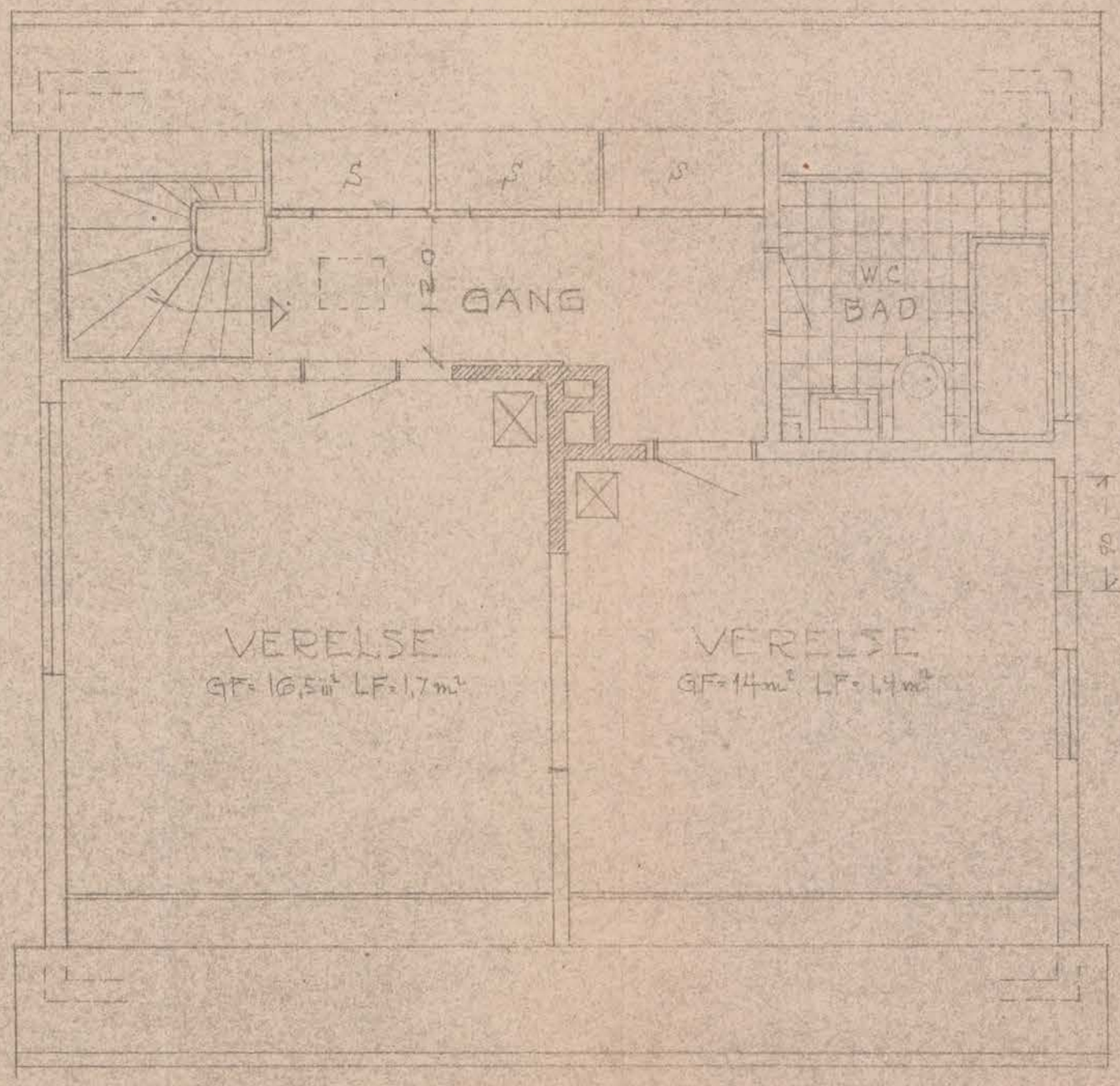
Drenering basert G.A. 17/9.47

30/1.46

1:50

# VÅNINGSHUS FOR HERR FILLIP MYRVOLD

AKER BYGN[illegible]
2144 13 MRS. 1946
59 B.NR. 180
6




2 DEN ETJ

| | |
|---|---|
| | 2 |
| Gnr. 59 · Bnr. 37 · parsell 79. | DATO 30. 1. 46 |
| AXEL J. THORUP ARKITEKT KIRKEGATEN 8 OSLO TELF. 22179 | M. 1:50 TEGN. AV T |

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
IS/NU.

**KOPI**

Oslo, den 11-5-1970.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 59, bnr. 180, Hansemyrveien 30.

Journalnr.
65/3512.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
31-10-1969.

Bygningens art
Tilbygg for ny enebolig.

Byggherre
Herr Thor Oskar Fagerli.

Byggemelder
Boligrådmannen, Raold Amundsens gate 4, Oslo-1.

Ansvarshavende
Byggmester Bj. Leirud, Grefsenveien 130, Oslo-4.

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

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

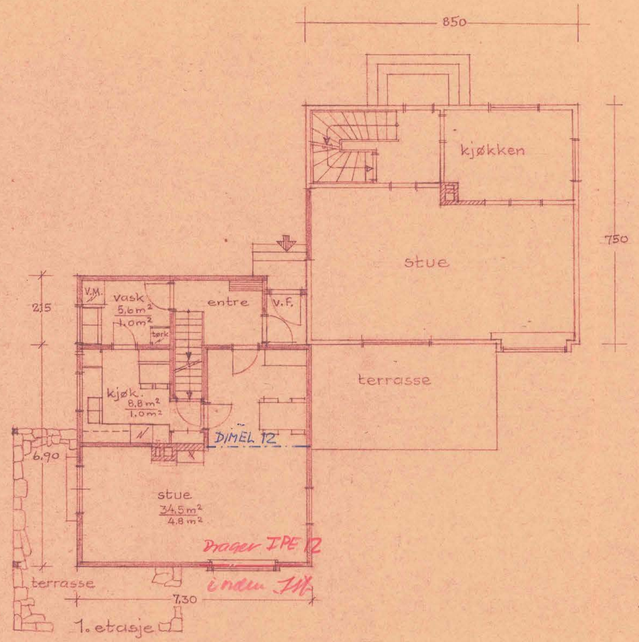
Forbehold:

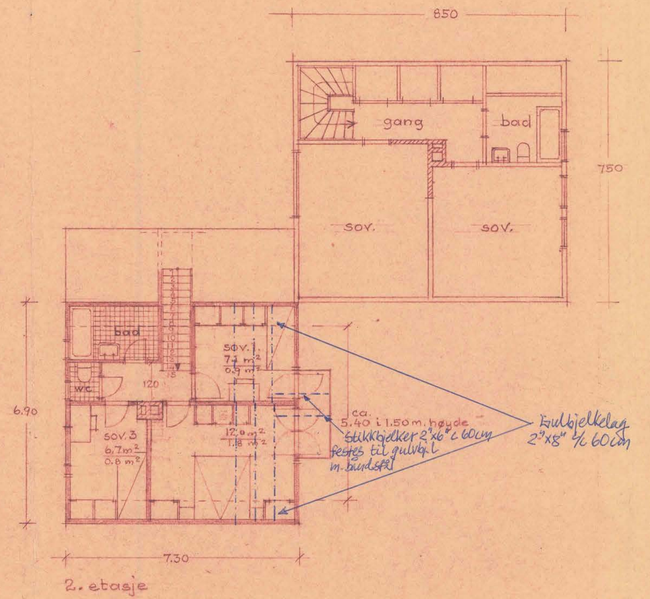
Tilbygget må males i samme farge som våningshuset.

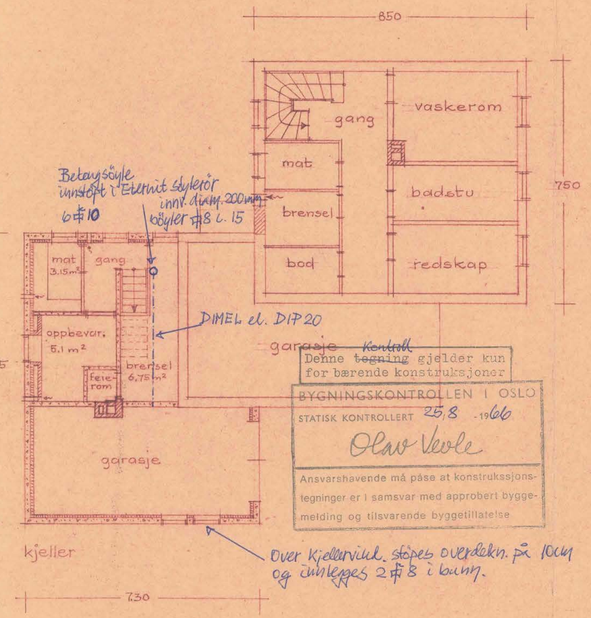
.....
Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

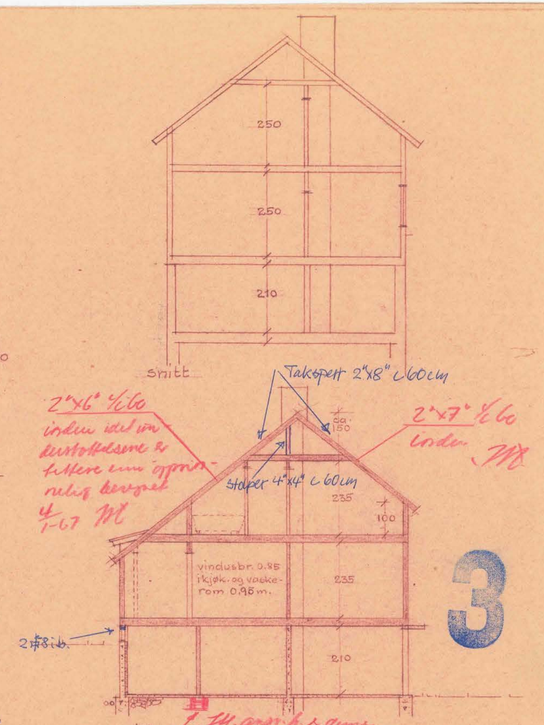
*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —




3

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 APR 1966

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| EIER: Thor O. Fagerli | Enebolig | OSLO KOMMUNE | 345-1 |
| G.NR. 59 BR.NR. 180 | planer, snitt | BOLIGRÅDMANNEN | RETTET: 24.11.65 Lmf. 22.4.66 Lmf. |
| VEI: Hansemyrveien 30 | MÅL: 1:100 AREAL 66 m² | ROALD AMUNDSENSGT. TEGNET: 20.11.65 S.W.Vibe GODKJENT: | |

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

SALVE NERGÅRDEN JORTVEIT
HANSEMYRVEIEN 30B
0880 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 04.11.2022 |
|---|---|---|---|
| | 202206612 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Bård Søraas Pettersen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | HANSEMYRVEIEN 30B | Eiendom: | 59/180/0/0 |
| Tiltakshaver: | SALVE NERGÅRDEN JORTVEIT | Søker: | SALVE NERGÅRDEN JORTVEIT |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## Ferdigattest - Hansemyrveien 30 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 02.11.2022.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202206612 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Snitt A-A | E4 | 05.04.2018 | 1/10 |
| Plan kjeller | Unummerert | | 4/2 |

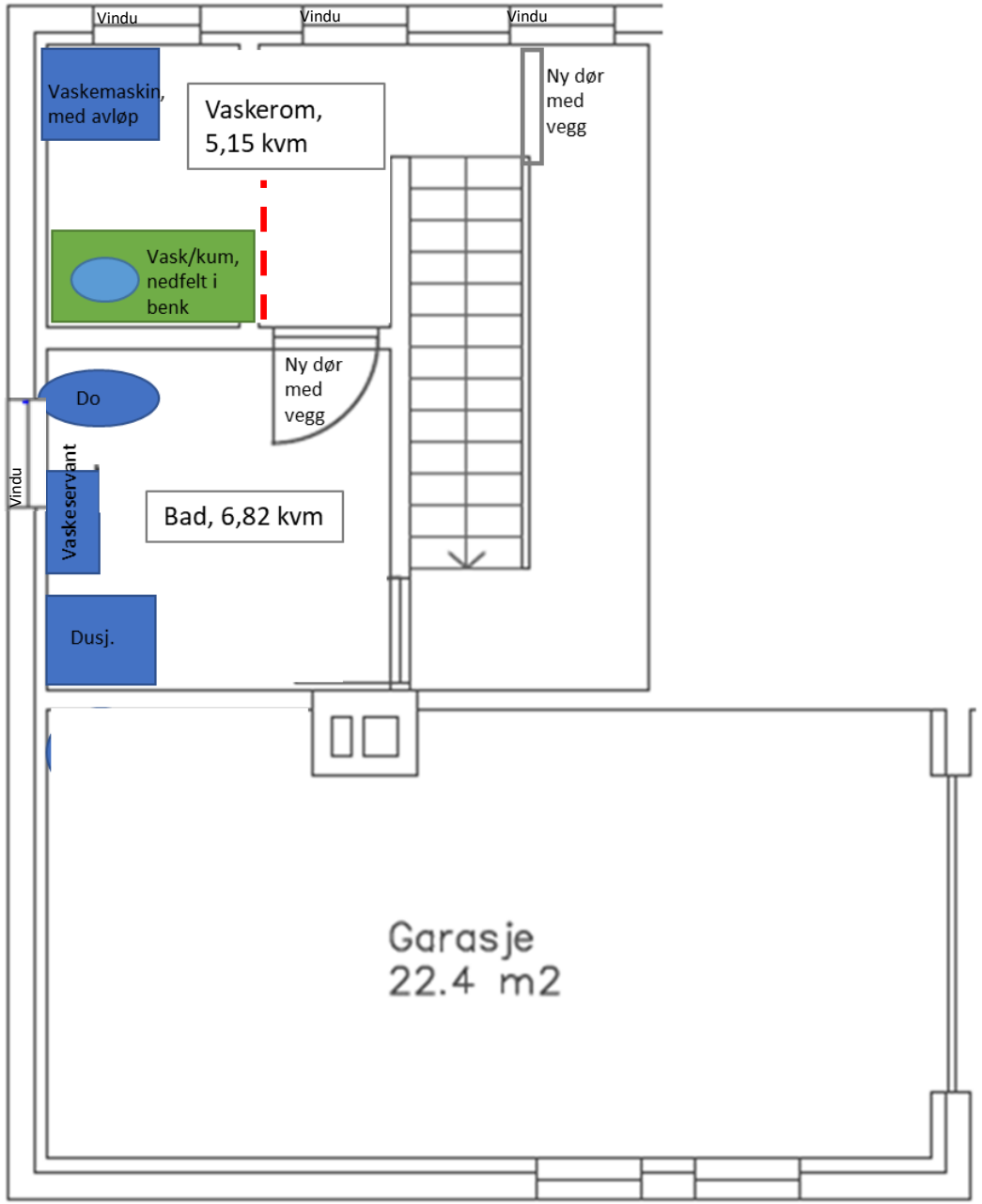
## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

***Bård Søraas Pettersen - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

# Plan kjeller




Bad: Rommet er som tidligere, med unntak av det kommer en ny dør med liten vegg inn fra vaskerom. Kjeller har høyde på 2, 1 meter pr i dag (se snitt). Den skal pigges ned, og vil etter at det er lagt varmekabler, mur og flis ha tilsvarende takhøyde, på over 2 meter. Det monteres do, servant og dusj i h.h.t. tegning. Det lages god ventilasjon (vifte eller lignende). Baderommet vil ha et areal på 6,82 kvm (2,90 x 2,35 m). Vinduer skiftes, men i identisk størrelse som tidligere.

Vaskerom: Rommet er som tidligere, med unntak av at det rives en lettvegg, som indikert med rødt i tegning. Skillevegg mellom vaskerom og bad beholdes uendret. Det monteres en dør inn mot bod på andre siden av trappen. Det monteres vask og vaskemaskin som vist på tegning. Vaskerommet vil ha et areal på 5,15 kvm (2,35 x 1,89 m + 0,89 x 0,89 m fra den lille delen nederst i trappen). Vinduer skiftes, men i identisk størrelse som tidligere.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bygghuset AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 05.12.2022 |
|---|---|---|---|
| | 202210163 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Rolf Schyberg Andreasen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | HANSEMYRVEIEN 30B | Eiendom: | 59/180/0/0 |
| Tiltakshaver: | INGRID NERGÅRDEN JORTVEIT | Søker: | Bygghuset AS |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest - Hansemyrveien 30 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av bærevegg, mottatt 28.11.2022.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210163 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 1/6 |
| Plan | | | 1/7 |

## Klagefristen er tre uker

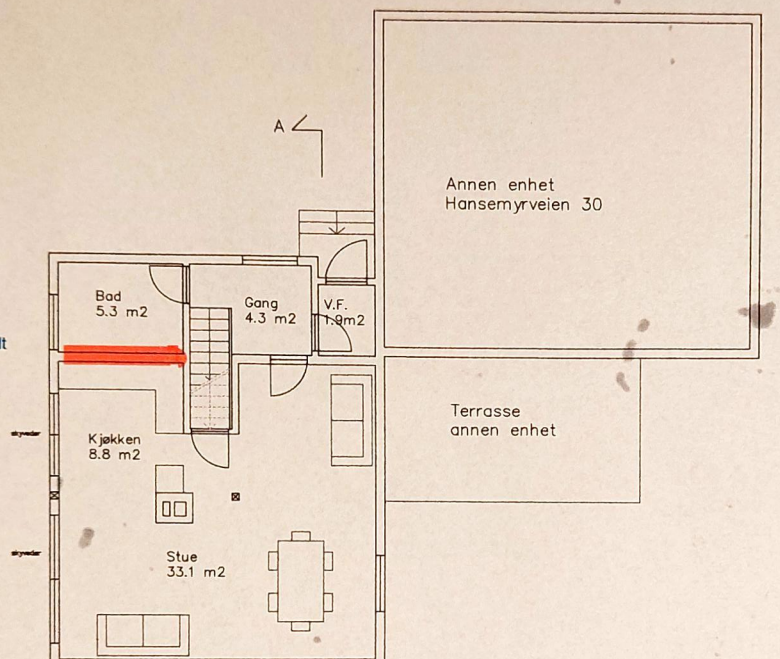
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
INGRID NERGÅRDEN JORTVEIT, HANSEMYRVEIEN 30B, 0880 OSLO

Det er den veggen som er merket rødt som skal fjernes




Eksisterende plan 1

| | |
|---|---|
| Tiltak | Tilbygg til kjedet enebolig |
| Adresse | Gnr/bnr 59/180<br>Hansemyrveien 30 B<br>0880 Oslo |
| Tiltakshaver | Ingrid og Salve N. Jortveit |
| Ansvarlig søker | Siv.ark Mari Igesund<br>Kolderups vei 12 F, 0587 Oslo<br>Mob 95700669 Org.nr.912467791 |
| Revisjon | A |
| Dato | 06.04.2018 |
| Navn | Eksisterende plan 1 |
| Tegnet av | MI |
| A3 / Vedlegg | E2 |
| Skala | 1 : 100 |

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-59/180** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hansemyrveien 30B<br>0880 OSLO |
| Fakturamottaker: | Karlsen Ingvei<br>Hansemyrveien 30<br>0880 OSLO |
| Eiernavn: | Karlsen Ingvei |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 9 200,24 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 9 200,24 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 0,00 |
| Renovasjonsgebyr | 2 705,60 |
| Vann- og avløpsgebyr | 6 494,64 |
| **Totale avgifter** | **9 200,24** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-59/180/0/2** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hansemyrveien 30B<br>0880 OSLO |
| Fakturamottaker: | Jortveit Salve Nergården<br>Hansemyrveien 30b<br>0880 OSLO |
| Eiernavn: | Jortveit Salve Nergården |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 13 055,52 |
| Eiendomsskatt | NOK 4 007,00 |
| Totalt | NOK 17 062,52 |

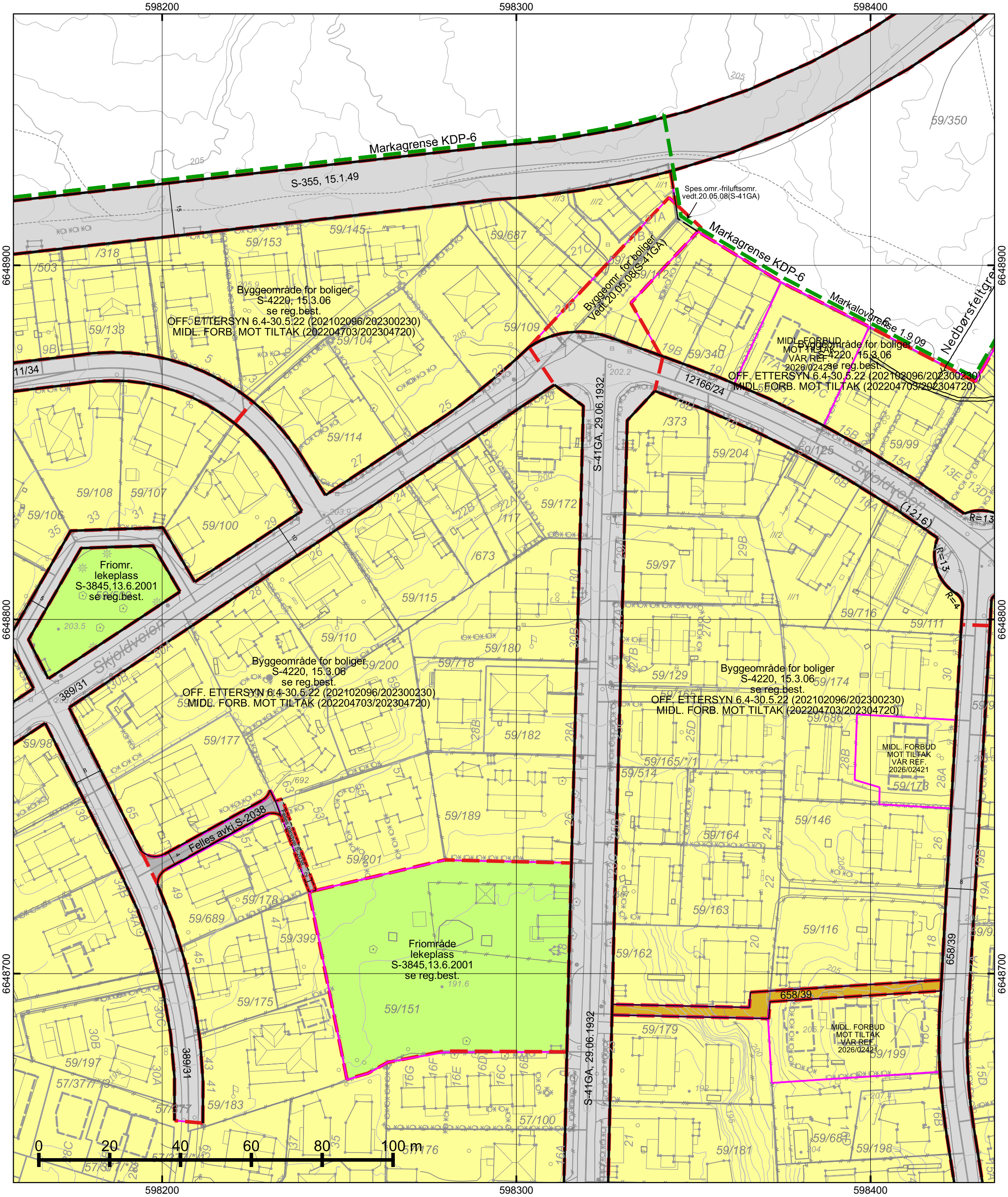
| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **5 383,07** | **0,00** | 26040000236088016 | 12083468 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **5 383,07** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 4 007,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 237,00 |
| Renovasjonsgebyr | 4 133,55 |
| Vann- og avløpsgebyr | 8 684,97 |
| **Totale avgifter** | **17 062,52** |

*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: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

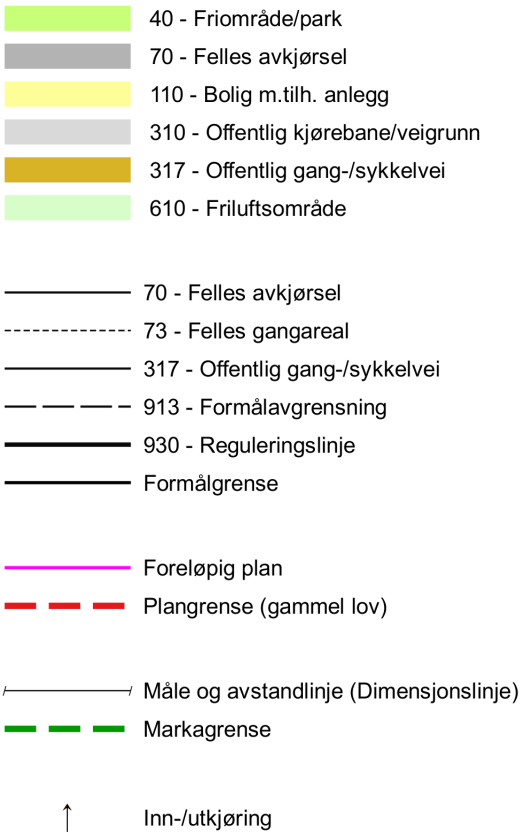
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

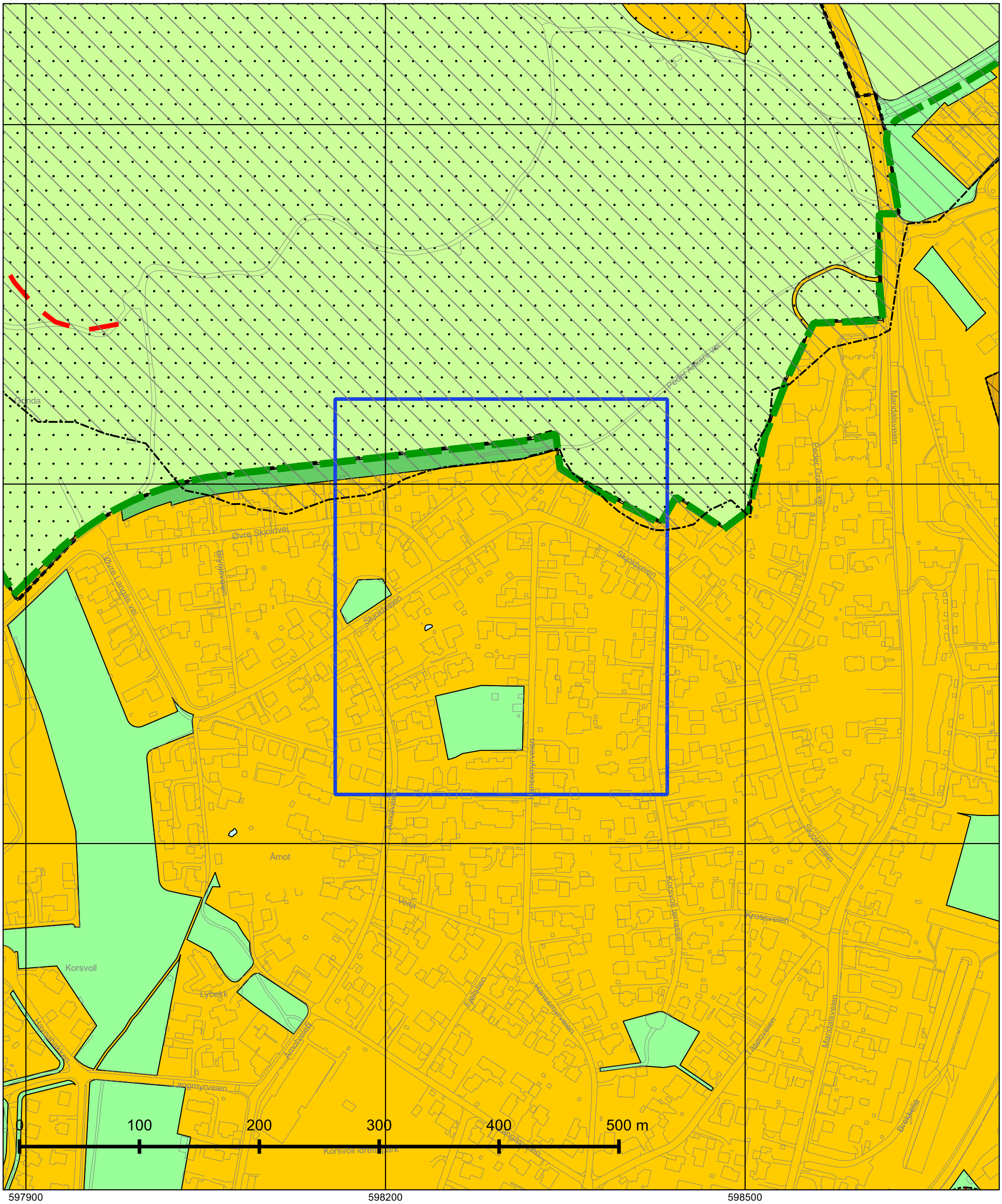
PlottID/Best.nr: 157795/ 86532733
Adresse: Hansemyrveien 30
Gnr/Bnr: 59/180
Deres ref.:
Kommentar:

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: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157795/86532733
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 30B

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532733
9202530

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 180

Vi viser til bestilling av 20260512 for HANSEMYRVEIEN 30B.

## GNR. 59 BNR. 180

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1939.

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

## 1356 m²

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

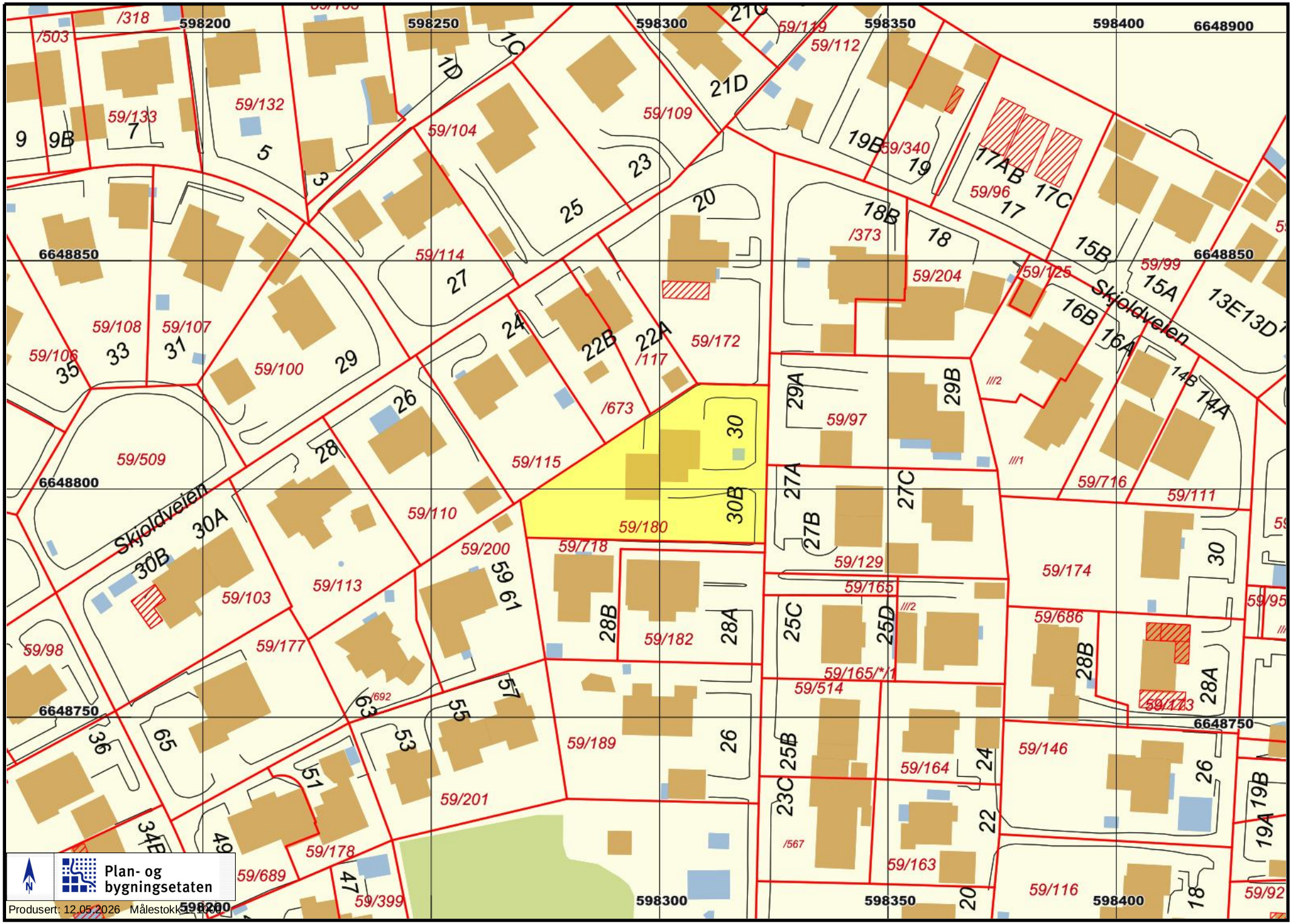
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598200
598250
598300
598350
598400
6648900
6648850
6648800
6648750
Skjoldveien
59/180
59/172
59/115
59/673
59/117
59/718
59/182
59/165
59/165/*1
59/514
59/129
59/97
59/204
59/125
59/373
59/340
59/112
59/119
59/109
59/104
59/132
59/133
59/503
59/318
59/114
59/108
59/107
59/106
59/100
59/509
59/110
59/200
59/113
59/103
59/177
59/98
59/189
59/201
59/178
59/689
59/399
59/174
59/686
59/146
59/164
59/163
59/116
59/716
59/111
59/99
59/96
59/95
59/92
/692
/567
/673
/117
/373
///1
///2
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 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.