

Aslaug Vaas veg 11



Velkommen til

Aslaug Vaas veg 11



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2025

Holmenkollen

Kjedet enebolig med idyllisk og solrik beliggenhet | Skjermet og barnevennlig hage | Velholdt med stort potensial

Prisantydning	12 250 000,-
Omkostninger	307 600,-
Totalpris	12 557 600,-
BRA-i	262 kvm
Totalt BRA	291 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1978

Ansvarlig megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kjedet enebolig med idyllisk beliggenhet i et stille og barnevennlig nabolag. Boligen strekker seg over to plan med store vindusflater, god romfølelse og fin flyt mellom inne- og utearealer. Hagen er solrik og skjermet, perfekt for lek og utesesong. Boligen er velholdt, men holder hovedsakelig standard fra byggeår, og oppussing må påregnes. Planløsning og utforming gir et solid utgangspunkt for å skape drømmehjemmet.

- Fin familiebolig i barnevennlige omgivelser
- Idyllisk, skjermet og solrik hage
- Velholdt med oppussingsbehov
- Dobbelgarasje
- To stuer med peis og stort spisekjøkken
- Tre sov, to bad, wc og vaskerom
- Disp. rom, hobbyrom og flere boder
- Gangavstand skole, barnehager og kollektivtransport
- Tett på marka med flotte tur- og skimuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	262 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	291 kvm

Beskrivelse

Kjedet enebolig
Kjeller:
BRA-i: 127 kvm. Trapperom, bad, tre boder, kjellerstue, gang, disponibelt rom og vaskerom
Total BRA: 127 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, entré, garderobe, gang, tre soverom og bad
Total BRA: 135 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm. Garasje
Total BRA: 29 kvm.

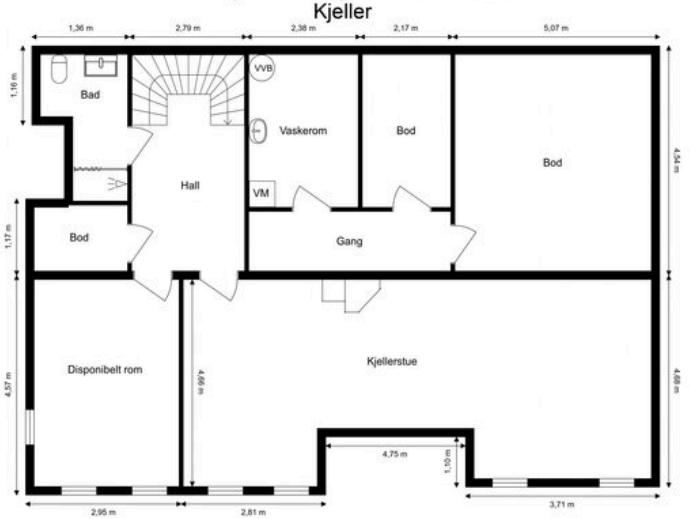
Aslaug Vaas veg 11 0766 OSLO
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

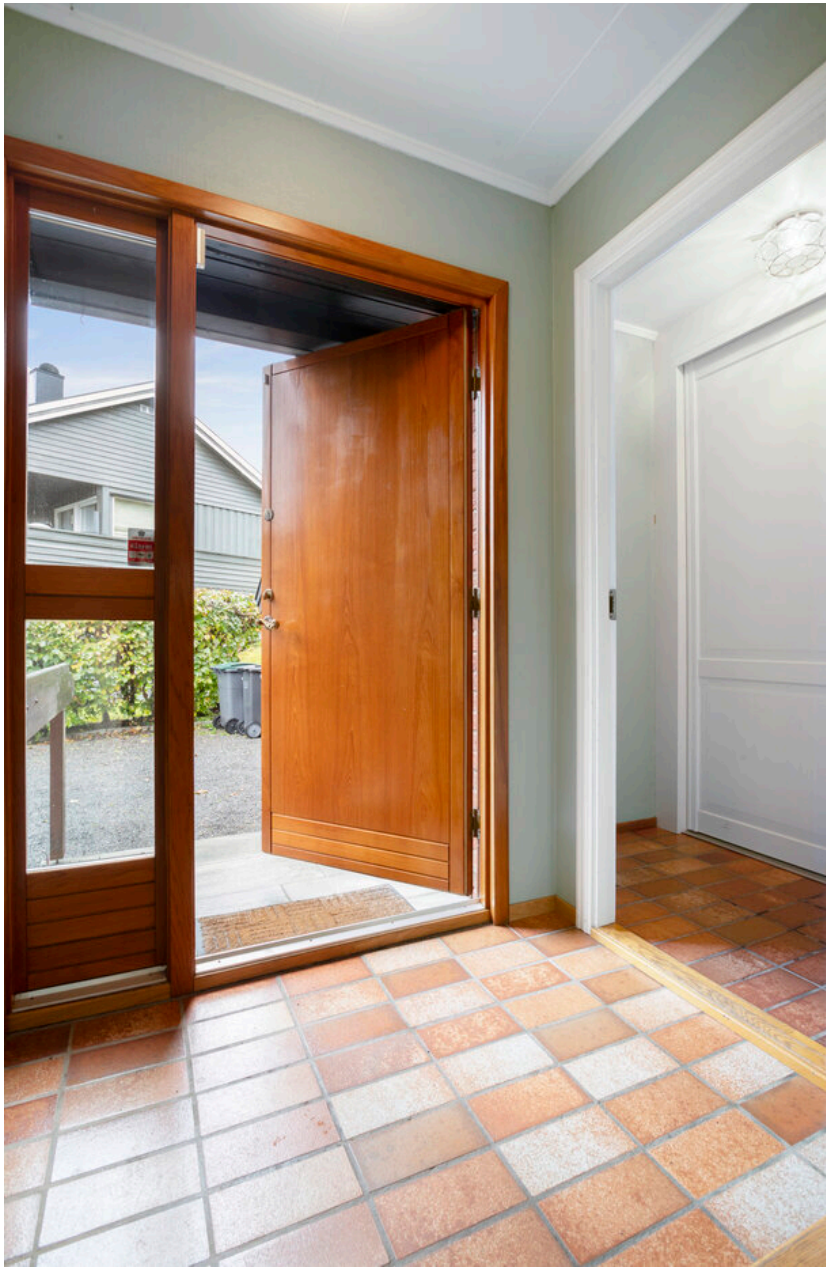
HOLTET TAKST

Aslaug Vaas veg 11 0766 OSLO
Kjeller



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST



























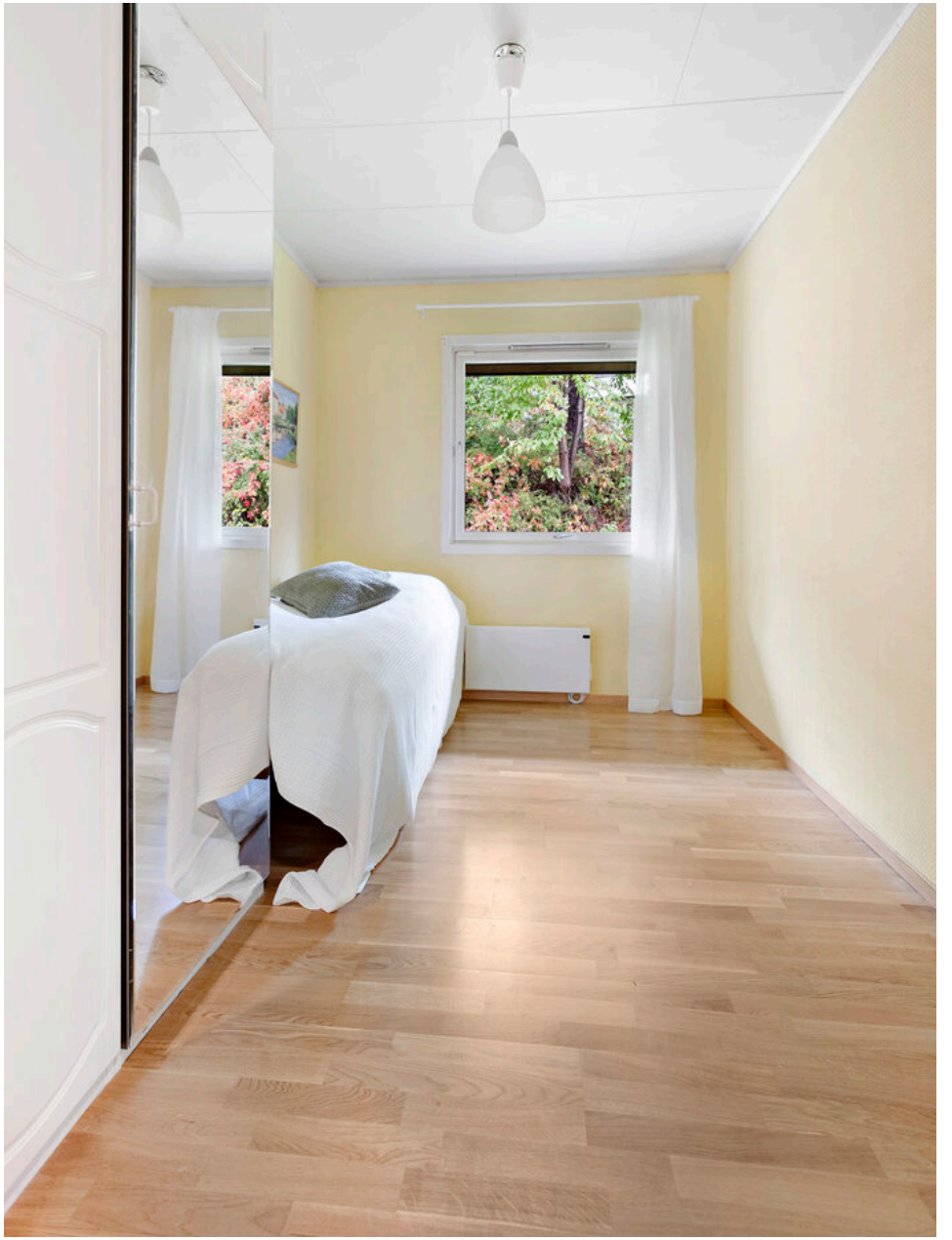








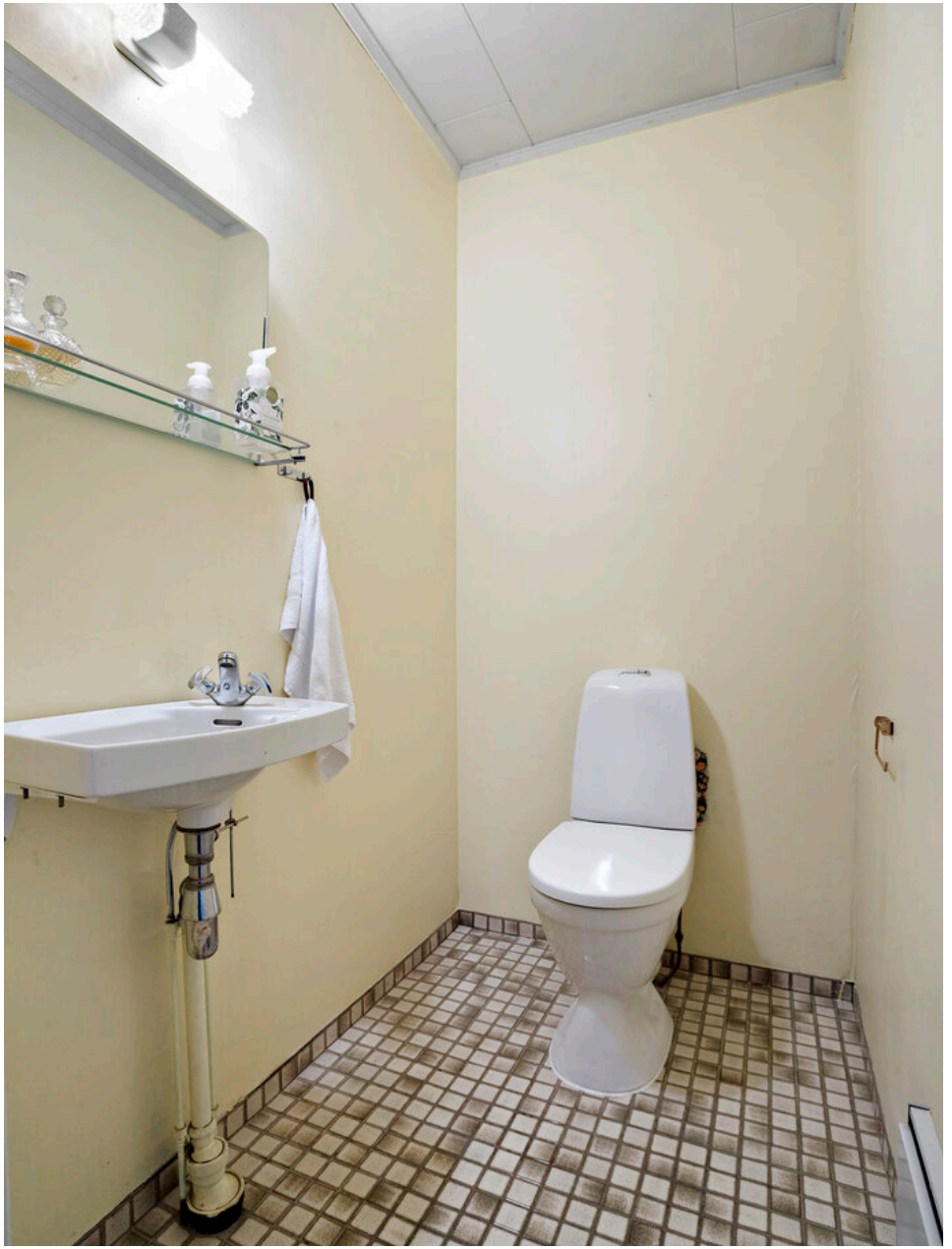

















HUSQVARNA









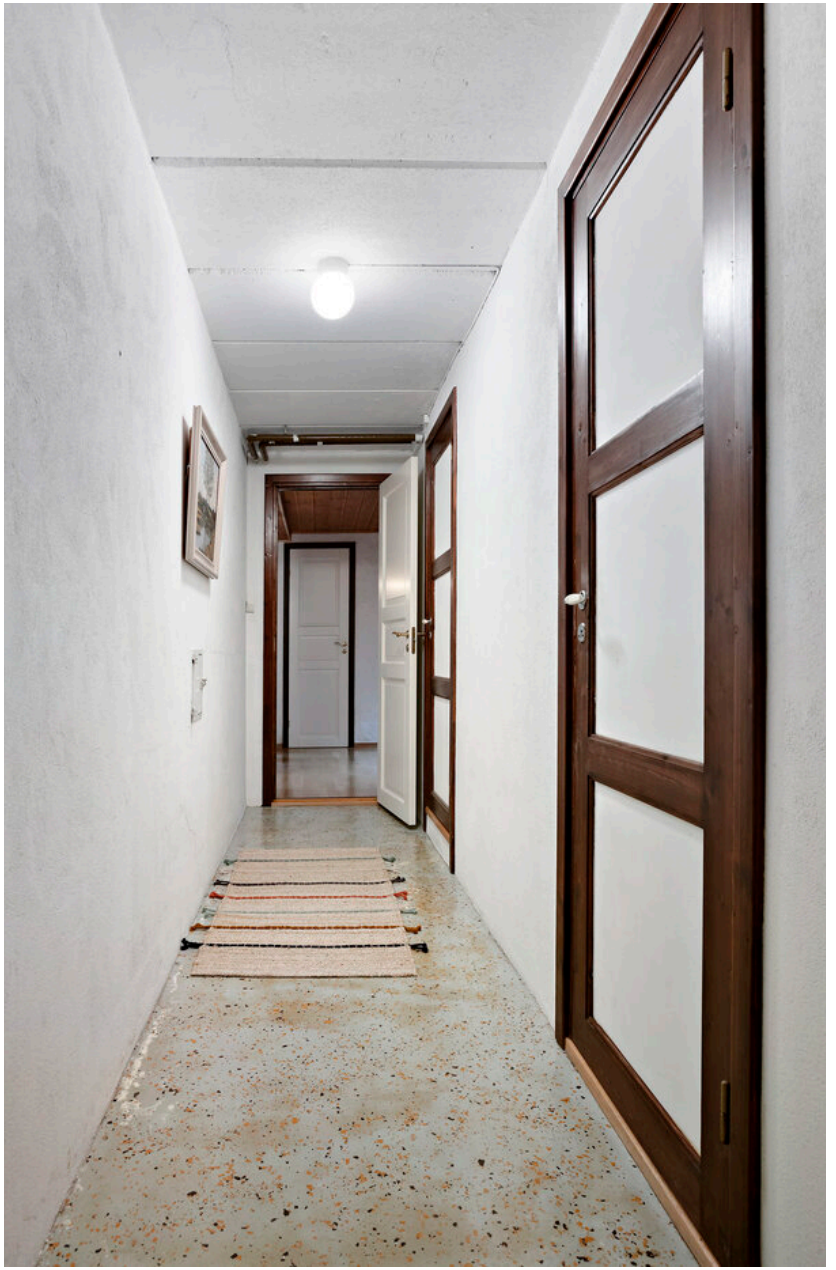









SIEMENS























Informasjon

Aslaug Vaas veg 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0158/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Aslaug Vaas veg 11, 0766 OSLO
Gnr 27, bnr 2063 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Einar Håkon Osland
Marit Osland Haugli
Janne Osland Lia

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Kjøpesum og omkostninger
12 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
306 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
307 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 557 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 576 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 262 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 291 kvm

Beskrivelse:
Kjedet enebolig
Kjeller:
BRA-i: 127 kvm. Trapperom, bad, tre boder, kjellerstue, gang, disponibelt rom og vaskerom
Total BRA: 127 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, entré, garderobe, gang, tre soverom og bad
Total BRA: 135 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm. Garasje
Total BRA: 29 kvm.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, entré, garderobe, gang, tre soverom og bad
Kjeller: Trapperom, bad, tre boder, kjellerstue, gang, disponibelt rom og vaskerom

Standard
Entré / gang:
Boligen har adkomst fra gårdsplass med dobbelgarasje. Fra gårdsplassen er det adkomst til husets bakside. En lun, skjermet og hyggelig uteplass med gressplen og steinlagte arealer. Fin boltreplass for store og små, samt god plass til utemøblement.

Entré i 1. etasje flislagt gulv og garderobe med gode oppbevaringsmuligheter.

Via to-fløyet dør med glassfelt er det adkomst til hall. Hallen er lys og romslig, og har adkomst til toalettrom, soveromsavdeling med bad, kjøkken og stue. Fra hallen er det trapp ned til boligens kjelleretasje. Fra gangen utenfor soverom er det adkomst til kaldtloft via takluke.

Stue:
Stor og usjenert stue i 1. etasje med åpen peis og nydelig utsyn mot hagen. Store glassflater sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Flere soner kombinert med den åpne utformingen gir stor fleksibilitet for møblering. Her er det god plass til flere sittegrupper, lounge og et stort spisebord – ideelt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Via skyvedør er det utgang hagen, via skiferlagt trapp med markise. Hagen er frodig, skjermet og pent opparbeidet. Med gode

solforhold og rikelig med plass til utemøbler, solsenger, grill og trampoline, fremstår tomten som et lite hageparadis. Flere fredfulle soner, vakker beplantning og hekk - et eldorado for både små og store.

I kjelleretasjen ligger en ekstra stue med peis. Stuen er stor med gode møbleringsmuligheter - et fleksibelt rom som kan brukes som TV-stue, ungdomsrom eller et sted å trekke seg tilbake. Stuen har vegg-til-vegg teppe på gulv og veggflater av pusset mur og panel.

Kjøkken:
Stort og hyggelig kjøkken med parkettgulv og lysinnslipp fra to sider. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsmuligheter. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkeninnredningen har speilprofilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum. Frittstående kjøl/- fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Foran vindusposten i begynnelsen av rommet er det plass for et lite spisebord.

Bad og toalettrom::
Helfliset bad i 1. etasje fra byggeår med varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett og baderomsinnredning med to nedfelte servanter. Badekar med håndholdt dusjarmatur.

Bad fra byggeår i kjeller med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Overflatene på vegger er av baderomsplater. Badet er innredet med toalett og vegghengt servant. Dusjen er plassert i hjørnet, og har regnfallsdusj.

Toalettrom:
Toalettrom i 1. etasje med mosaikkflis på gulv og malte plater på vegg. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vaskerom:
Romslig vaskerom fra byggeår med betong på gulv og malte veggflater. Vaskerommet er utstyrt med arbeidsbenk, skuffer for oppbevaring, skyllekar i stål og varmtvannsbereder. Det er opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom:
Boligen inneholder tre soverom, alle ligger i boligens 1. etasje. En fin og praktisk soveromsavdeling tilknyttet bad, adskilt fra stue og kjøkken. Alle soverommene har parkettgulv, lyse veggflater og gode lysforhold. Hovedsoverommet er romslig og har oppbevaringsmuligheter i både integrerte- og frittstående garderobeskap. De minste soverommene er også utstyrt med hvert sitt garderobeskap.

Andre rom:
Boligens kjelleretasje er innholdsrik og har rikelig med oppbevaringsplass. Kjelleren inneholder bl.a. tre boder og et disponibelt rom. Det disponible rommet har tidligere vært innredet som soverom, men det har ikke godkjent rømningsvei. Vinduet er plassert for høyt på veggen til å tilfredsstille kravene til rømningsvindu. Dette medfører at rommet ikke oppfyller gjeldende krav til bruk som soverom. For å utbedre forholdet kan det monteres et større vindu og etableres en nedgravd lysgrav/vollgrav, men dette krever søknad og godkjenning fra kommunen.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje med to vippeporter og innlagt strøm. Det er også parkeringsmuligheter på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Frittstående toalett byttet på gjestetoalett. Bærum mur & flis. April 2023.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Kaph entrepenør a/s. Vannlekkasje i tak ved utlufting over tak. Utbedret april/mai 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Røa elektriske a/s. sikringsskap byttet i 1.etg og kjeller. Oktober 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar:
Røa elektriske a/s

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen er av glasert tegltakstein
- Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Veggene er kledd med en blanding av liggende bordkledning og teglsteinsforblending
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre
- Kaldtloft med adkomst fra takluke i gangen
- Takkonstruksjonen er luftet i takfot i gesimskasser, samt sjalusirister i begge gavlvegger
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår
- Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass
- Betongtrapp kledd med skifer i trinnflaten. Trappen gir adkomst fra stuen og ned til hage/terreng

Innvendig:
- Gulv: 3-stavs parkett, flis, betong, samt vegg-til vegg teppe
- Vegger: Pussede murkonstruksjoner, panel, malte plater og tapet
- Tak: Takess i 1. etasje og malt betongdekke i kjeller
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Boligen har mursteinspipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. etasje
- Boligen har lakkert tretrapp
- Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber
- Synlige avløpsrør er av plast
- Boligen har naturlig ventilasjon va luftespalter i vinduer og veggventiler
- Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert på vaskerom i kjeller
- Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger

Tomteforhold:
- Dreneringen er fra byggeår
- Bygningen har kjellervegger av lettklinkerblokker, antatt fundamentert på betongsåle
- Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Forventet brukstid på glasert er ca. 75 år. Taket er 47 år gammelt og har overgått halvparten av forventet brukstid.

Utvendig > Nedløp og beslag:
• Forkantbordbeslag har begynt å ruste, overflatebehandling flasser av. Det er noe bulker i nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er ikke observert musebånd eller annen type musesperre bak panelen.

Innvendig > Overflater:
• Det er påvist skader på overflater. Det er registrert stedvis riper og hakk i gulv,

samt fuktskade på kjøkkenet. På vegger er det registrert plater som har løsnet og stedvis sprekker m.m.

Innvendig > Radon:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Iht dagnes forskrifter skal ikke åpnineger i rekkverk overstige 10 cm, i dette rekkverket er det åpninger på 14 cm.

Innvendig > Innvendige dører:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er registrert dører som tar i karm ved lukking.
• Dør til bod i kjeller subber i gulvet. Dette har ført til riper i parketten.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Det er påvist irr-dannelse på kobberrør på vaskerom i kjeller. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det er registrert saltutslag på bad i kjelleretasjen, som tyder på fuktgjennomslag.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er registrert parkett hvor staver har løsnet fra planken ved kjøkkenvask. Dette kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller lekkasje i området. Ved befaring er det utført fuktmåling, det ble ikke registrert unormale fuktverdier.
• Det er noe svelling av bunnplate under vask, samt noe mindre skader og slitasje på fronter.
• Blandebatteriet er rustet fast, og er ikke svingbart slik som tiltenkt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
• Det er registrert sprekker i murpuss på vegger.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er rustdannelse i utslagsvask.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Vinduer:
• Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Utvendig > Dører:
• Balkongdør i stuen har 3-lags isolerglass fra 1978. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja. Pulverapparat i er fra 1987. Nye apparater må kjøpes inn av selger.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Til info er det er minimalt med vannsøl på gulv da det benyttes badekar med dusjforheng.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er registrert lecapuss som har løsnet fra grunnmuren og salt (fra saltutslag) på gulvet. Dette betyr at overgang imellom veggplater og gulv ikke er tett. Det er målt høye fuktverdier både i gulv og vegger. Badet må totalrenoveres.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet samt målt luftfuktighet i inspeksjonsluke. Høye fuktverdier er registrert.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv:
• TG3 er satt grunnet manglende membran/tettesjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG3 er satt da det ikke er etablert tettesjikt/membran på gulv.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur og ikke egnet for hullborring.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i oppholdsrom i kjeller og i våtrom
- To ildsteder, et i hver stue
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke kommentert årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 105,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr
- Feie- og tilsynsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Følgende kostnader må påregnes til eiendommen:

- Årlig innbo- og bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Strømutgifter
- Tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 772,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 081 718,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 831 025,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Trygg
Polisenr: 8584351

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 669 kvm (Eiertomt)
Tomten er relativt flat, pent opparbeidet med plenarealer, steinbelagt parkeringsplass og buskvegetasjon. På eiendommen står også en frittliggende dobbelgarasje. Skjermet, solrikt og barnevennlig med god boltreplass.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et idyllisk og naturskjønt villaområde i nedre del av Holmenkollen. Rolig og tilbaketrukket på en skjermet og frodig tomt med meget gode solforhold. Perfekt for både lek, utemøbler, trampoliner og hagefester. Området er rolig og trygt, med mange barnefamilier i nabolaget.

Område er et eldorado for den aktive og friluftsglade, med Nordmarka nærmest utenfor inngangsdøren. Her er det utallige tur- og treningsmuligheter året rundt – skiløyper, lysløyper, sykkel- og turstier, samt nærhet til Frognerseteren, Sørkedalen og Tryvann vinter- og sommerpark. Holmenkollen nasjonalanlegg byr på skihopp, langrenn og skiskyting, og i området finnes også gode tilbud innen tennis, fotball, bandy og ridning gjennom blant annet Heming, Ready og sportsklubben Try. På Bogstad finner du badevann, golfbane, Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter og gårdsopplevelser.

Beliggenheten er perfekt for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter, med Nordmarka nærmest utenfor inngangsdøren. Her er det utallige tur- og treningsmuligheter året rundt – skiløyper, lysløyper, sykkel- og turstier, samt nærhet til Frognerseteren og Sørkedalen. Det er i tillegg en rekke aktivitetstilbud for barn i området, med idrettshaller, fotballbaner, skiklubber m.m. Røa IL skaper et levende nærmiljø med skitrening for barn på Woxen-jordet gjennom store deler av vinteren. Her samles mange lokale barn til lek, teknikktrening og skiglede i trygge omgivelser – et flott tilbud like i nærheten.

Det er heller ikke lange turen til Holmendammen, Mærradalen og Gressbanen. Her finner man aktiviteter for enhver smak, både innenfor organisert idrett eller på treningssenter. Det er også kort vei ned til Njård tennis og Njårdhallen. Fra Holmen er det også gangveier/stier med turmuligheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. Det er blant annet rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest. Under vinterhalvåret er det populært å oppsøke OsloVinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter for både store og små, samt skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golfklubb, og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

For barnefamilier er beliggenheten ideell. Det er kort vei til Voksen barneskole og flere gode barnehager. Det er kun 600 meter til nærmeste busstopp med linje 42 og 45 som tar deg til Lysaker og Majorstuen på under 20 minutter, mens T-bane linje 1 fra Holmenkollen og linje 5 fra Røa gir enkel forbindelse til sentrum. Røa sentrum fungerer som kollektivknutepunkt med buss, T-bane og flybuss til Gardermoen.

Nærmeste dagligvarebutikker er Rema 1000 i Arnebråtveien og Kiwi på Bogstad. Alle ligger innen ca. 10 minutters gange fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen. CC Vest på Lilleaker kan også anbefales et besøk. Røa sentrum fungerer som et lokalt handelssentrum med et godt tilbud av dagligvare, diverse butikker, Vinmonopolet, apotek, frisør, legesenter, m.m. Det er også gode serveringsmuligheter med restauranter, take-away, bakeri og hyggelige kafeer.

Skoler og barnehager

Området sokner til Voksen barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Måltrosten barnehage, Grindbakken barnehage og Kattugla Steinerbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort for tomannsbolig dater 1987
Det foreligger ferdigattest for garasje dater 1981

Lovlighet
• Tomannsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Deler av tomten er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn.

Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker i området:
Omregulering av reguleringsplan for Liaskogen (S-4102) - Detaljreguleringsplan
Saksnummer: 202218591 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218591

Opphevelse av reguleringsplan for "ny Sørkedalsvei" - delplan 2 - strekningen Ankerveien - Voksen skole
Saksnummer: 201414084 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414084

Pågående byggesaker i området:
Olav Aukrusts vei 68 - Riving av garasje, oppføring av garasje, terrengjustering og støttemurer
Saknummer: 202109217
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202109217

Aslaug Vaas veg 3 A - Oppføring av bygg med fem boenheter med underjordisk parkering
Saksnummer: 202111999 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111999

Nils Collett Vogts vei 49 - Tilbygg - Enebolig
Saksnummer: 200908140 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=200908140

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:
1978/21093-2/105 02.10.1978 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser

1983/12406-2/105 05.05.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2062

1983/12406-1/105 05.05.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 2062

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Boligen er offentlig registrert og byggemeldt/godkjent som tomannsbolig.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 575,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 189 665,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Aslaug Vaas veg 11

Aslaug Vaas veg 11

Nabolaget Vestre Liaskogen - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	543 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	377 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	5 min 2.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 5.5 km

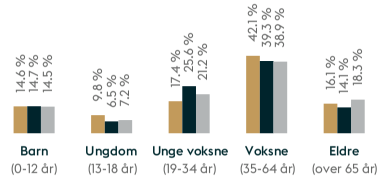
Offentlig transport

Himstadplassen	Linje 42, 42N, 45	7 min 0.6 km
Holmenkollen	Linje 1	13 min 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	10 min 4.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 5.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.9 km

Barnehager

Måltrosten barnehage (0-5 år)	63 barn	9 min 0.8 km
Grindbakken barnehage (1-5 år)	54 barn	13 min 1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	54 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Liaskogen	1 152	438
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Voksen skole	10 min
Bogstad camping balløkke	13 min
Hovseter Velvære	17 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	22 min

«Kort avstand til alle nødvendigheter, i tillegg til natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 2063

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1195 **Referansenummer:** HM8007

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er halvpart av en vertikaldelt tommansbolig med 1. etasje og kjeller. Bygningen er oppført med kjellervegger i pusset lecakonstruksjon, og øvrige yttervegger i bindingsverk kledd med kombinasjon av liggende bordkledning og teglforblending. Taket er et saltak tekket med glasert tegltakstein. Vinduer er fra byggeåret og har 3-lags isolerglass. Tomten er relativt flat, pent opparbeidet med plenarealer, steinbelagt parkeringsplass og buskvegetasjon. På eiendommen står også en frittliggende dobbelgarasje.

I kjelleren er det varmekabler i alle oppholdsrom, og boligen har to ildsteder, ett i hver stue, for øvrig panelovner.
Planløsningen i 1. etasje omfatter entré/garderobe, toalettrom, hall, kjøkken, spisestue/stue, tre soverom, gang og bad. I kjelleren er det ett bad, tre boder, vaskerom, kjellerstue og ett disponibelt rom (benyttes i dag som soverom, ikke godkjent).

Boligen fremstår i hovedsak som original fra byggeåret, og det er registrert slitasje og aldring på både overflater og konstruksjoner. Rapporten må leses i sin helhet for en fullstendig vurdering av tilstanden.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er kledd med en blanding av liggende bordkledning og teglsteinsforblending.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft med adkomst fra takluke i gangen. Takkonstruksjonen er luftet i takfot i gesimskasser samt sjalusirister i begge gavlvegger.
Det er foretatt fuktsøk ved takgjennfmføringer (pipe og kloakklufting) uten å påvise unormale fuktverdier.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Betongtrapp kledd med skifer i trinnflaten. Trappen gir adkomst fra stuen og ned til hage/terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett, flis på badene og betong på vaskerom og boder i kjeller, samt vegg-til vegg teppe i kjellerstue.
Vegger: Pussede murkonstruksjoner, panel, malte plater og tapet.
Tak: Takess i 1. etasje, malt betongdekke i kjeller.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. etasje. Ildsted/trekk i pipe er ikke funksjonstestet på befaringsdato.
Boligen har lakkert tretrapp.
Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje:
Badet er fra byggeår og bygget iht gjeldende byggeskikk på tidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekar er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjforheng. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Bad kjeller:
Badet er fra byggeår og bygget iht gjeldende byggeskikk på tidspunktet. Overflatene på vegger er av baderomsplater, gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en vegghengt servant med overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom fra byggeår betong på gulv, malte flater på vegger og malte betongplank i himling. Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereder og arbeidsbenk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum. Det er frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med mosaikkfliser på gulv og malte plater på vegger og i himling. Det er vegghengt servant og gulvstående toalett.
Varmekilde er vegghengt panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon va luftespalter i vinduer og veggventiler.
Oppvarming skjer ved varmekabler i kjeller og våtrom, supplert med peis og vegghengte panelovner.
Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert på vaskerom i kjeller.
Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har kjellervegger av lettklinkerblokker, antatt fundamentert på betongsåle.
Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

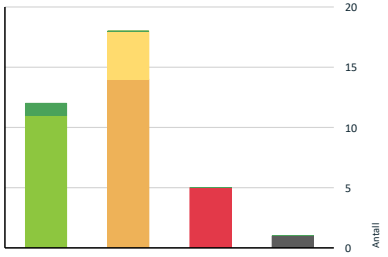
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

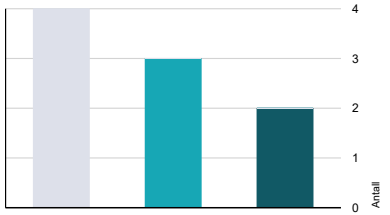
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Bygget fremstår som tilnærmet orginalt fra byggeår. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget utvendig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, det er imidlertid registrert noe frafall, jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Forventet brukstid på glasert er ca 75 år. Taket er 47 år gammelt og har overgått halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er ikke nødvendig med umiddelbar utskifting av takstein da tekkingen fremstår med normal funksjon, men vær klar over at når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forkantbordbeslag har begynt å ruste, overflatebehandling flasser av. Det er noe bulker i nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forkantbordbeslag må skiftes for å hindre ytterligere rustspreding og sikre tiltenkt funksjon.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er kledd med en blanding av liggende bordkledning og teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke observert musebånd eller annen type musesperre bak panelen.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

For å hindre at mus og andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen må det etableres musetetting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft med adkomst fra takluke i gangen. Takkonstruksjonen er luftet i takfot i gesimskasser samt sjalusirister i begge gavlvegger.
Det er foretatt fuktsøk ved takgjennfmføringer (pipe og kloakklufting) uten å påvise unormale fuktverdier.

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 3-lags isolerglass fra 1978. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp kledd med skifer i trinnflaten. Trappen gir adkomst fra stuen og ned til hage/terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett, flis på badene og betong på vaskerom og boder i kjeller, samt vegg-til vegg teppe i kjellerstue.

Vegger: Pussede murkonstruksjoner, panel, malte plater og tapet.

Tak: Takess i 1. etasje, malt betongdekke i kjeller.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert stedvis riper og hakk i gulv, samt fuktskade på kjøkkenet.
På vegger er det registrert plater som har løsnet og stedvis sprekker m.m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.
Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.





Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av hvert rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjeller:
Stue:
9mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Soverom:
6mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

1. Etasje:
Trapperom:
12mm fra hjørne til hjørne.
8mm innenfor 2 meter.

Stue:
8mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. etasje. Ildsted/trekk i pipe er ikke funksjonstestet på befaringsdato.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Iht dagnes forskrifter skal ikke åpninger i rekkverk overstige 10 cm, i dette rekkverket er det åpninger på 14 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

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

Det er registrert dører som tar i karm ved lukking.
Dør til bod i kjeller subber i gulvet. Dette har ført til riper i parketten.

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører må justeres for å hindre slitasje i karm og døblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og bygget iht gjeldende byggeskikk på tidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekar er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjforheng. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Byggeforskrift: BF87
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Til info er det er minimalt med vannsøl på gulv da det benyttes badekar med dusjforheng.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i garderobeskap på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7, som regne som tørt.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og bygget iht gjeldende byggeskikk på tidspunktet. Overflatene på vegger er av baderomsplater, gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en vegghengt servant med overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er registrert lecapuss som har løsnet fra grunnmuren og salt (fra saltutslag) på gulvet. Dette betyr at overgang imellom veggplater og gulv ikke er tett.
Det er målt høye fuktverdier både i gulv og vegger.
Badet må totalrenoveres.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet samt målt luftfuktighet i inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet samt målt luftfuktighet i inspeksjonsluke. Høye fuktverdier er registrert.

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

Våtrommet må totalrenoveres, og korrekt oppbygning må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår betong på gulv, malte flater på vegger og malte betongplank i himling. Sanitærutstyr er: skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereder og arbeidsbenk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Pussede og malte flater på vegger og malte betongplank i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i murpuss på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene må utbedres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Overflater Gulv**

Gulvet er av betong. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3 er satt grunnet manglende membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tettesjikt må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG3 er satt da det ikke er etablert tettesjikt/membran på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Selv om risikoen for skadeutvikling er liten grunnet mur- og betongkonstruksjoner, anbefales det å vurdere installasjon av tettesjikt i vaskerommet for å sikre ekstra beskyttelse mot potensielle fuktproblemer. Dette vil redusere risikoen for fremtidige skader, spesielt i tilfelle lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin. Det er også montert varmtvannsbereder og arbeidsbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rustdannelse i utslagsvask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utslagsvask må skiftes for å lukke avviket.

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via klaffventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur og ikke egnet for hullborring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med speil-profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vaskekum. Det er frittstående hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er avvik:

-Det er registrert parkett hvor staver har løsnet fra planken ved kjøkkenvask. Dette kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller lekkasje i området. Ved befaring er det utført fuktmåling, det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

-Det er noe svelling av bunnplate under vask, samt noe mindre skader og slitasje på fronter.

-Blandebatteriet er rustet fast, og er ikke svingbart slik som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet parkett ved kjøkkenvask bør utbedres/utskiftes. Svelling på bunnplate og skader på fronter må utbedres eller skiftes ved behov. Rustet blandebatteri må skiftes for å sikre tiltenkt funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator er plassert over komfyr.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med mosaikkfliser på gulv og malte plater på vegger og i himling. Det er vegghengt servant og gulvstående toalett. Varmekilde er vegghengt panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber. Undertegnede besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.
-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør på vaskerom i kjeller. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon va luftespalter i vinduer og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming skjer ved varmekabler i kjeller og våtrom, supplert med peis og vegghengte panelovner. Installasjoner er ikke funksjonstestet på befaringstidspunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

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.
   1978

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fra samsvarserklæring:
   Utskifting av 2stk sikringsskap ihht tilbud. Feilsøke jordfeil. Feil på komfyr og VK bad kjeller. Frakoblet VK.
   Hjelpe kunde med ny komfyrUtført 05.09.2024 (1t):
   Feilsøk strømløst anlegg. Fant ødelagt patron i gammel sikringsskap i kjeller. Lage tilbud på nye skap.
   Utført 17. og 18.10.2024:
   Oppgradering av to sikringsskap iht tilbud
   TILLEGG 17.10:
   Feilsøke komfyr og denne funnet defekt. Hentet/kjøpt ny komfyr på Power og levert denne. 2 montørtimer og
   1 lærlingtime tillegg. Kvittering levert til kunde for komfyr.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknisk forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Trolig komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Det er registrert saltutslag på bad i kjelleretasjen, som tyder på fuktgjennomslag.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må redreneres for å sikre kjellervegger mot fuktgjennomtrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har kjellervegger av lettklinkerblokker, antatt fundamentert på betongsåle.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bygget anvendes som garasje.

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført i bindingsverkskonstruksjon på støpt grunnmur. Garasjen har to vippeporter. Fasaden er kledd med liggende bordkledning og delvis forblendet tegl. Takkonstruksjonen er saltak av taksperrer med bæring i møne, tekket med betongtakstein. Innvendige vegger er kledd med plater. Det er innlagt strøm i garasjen.

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



Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

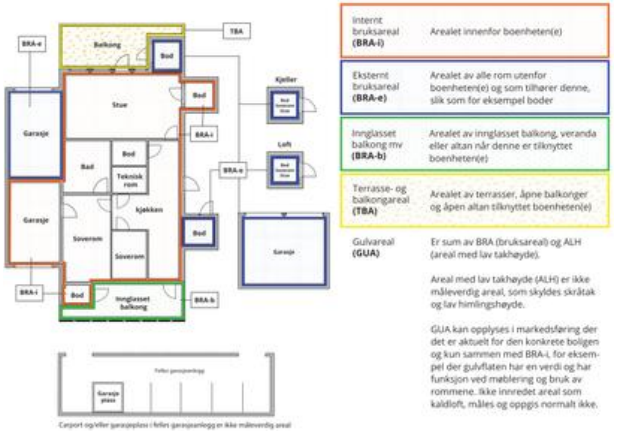
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	135			135	
Kjeller	127			127	
SUM	**262**				
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, entré/garderobe, gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, bad, bod, kjellerstue, hobbyrom, gang, bod 2, disp rom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div el.arbeider, se hvilke arbeider som er utført under "Elektriske installasjoner".

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerrommet som i dag benyttes som soverom har ikke godkjent rømningsvei. Vinduet er plassert for høyt på veggen til å tilfredsstille kravene til rømningsvindu. Dette medfører at rommet ikke oppfyller gjeldende krav til bruk som soverom, og det innebærer en sikkerhetsrisiko ved brann eller andre hendelser. For å utbedre forholdet kan det monteres et større vindu og etableres en nedgravd lysgrav/vollgrav, men dette krever søknad og godkjenning fra kommunen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	236	26
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	2063		0	669.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Aslaug Vaas veg 11

Hjemmelshaver

Osland Gunnar Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aslaug Vaas veg 11, 0766 Oslo. Beliggenheten er i et etablert boligområde på Holmenkollen, med nærhet til marka, rekreasjonsmuligheter og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	10.10.2025	
3	10.10.2025	
4	10.10.2025	
5	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Aslaug Vaas veg 11 , 0766 OSLO
Gnr 27 - Bnr 2063
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HM8007

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lia, Janne	9578-5998-4-869006	2025-09-19 15:40:55
Osland, Einar Håkon	9578-5999-4-1368380	2025-09-18 15:06:10
Haugli, Marit Osland	9578-5999-4-1330111	2025-09-18 15:20:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. sep. 2025

Oppdragsnummer
22-0158/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslaug Vaas veg 11, 0766 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Janne Osland Lia, Einar Håkon Osland, Marit Osland Haugli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. august 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gunnar Erling Osland

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gunnar Erling Osland

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8584351
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frittstående toalett byttet på gjestetoalett. Bærum mur & flis. April 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kaph entrepenør a/s. Vannlekkasje i tak ved utlufting over tak. Utbedret april/mai 2018.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa elektriske a/s. sikringsskap byttet i 1.etg og kjeller. Oktober 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Røa elektriske a/s

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0158/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugli, Marit Osland	**2025-09-18**	**Osland, Einar Håkon**	**2025-09-18**

Identifikasjon

bankID Haugli, Marit Osland

Identifikasjon

bankID Osland, Einar Håkon

Navn	Dato
Lia, Janne	**2025-09-19**

Identifikasjon

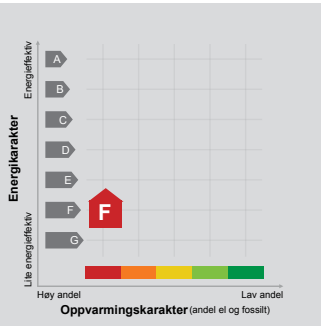
bankID Lia, Janne

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Aslaug Vaas veg 11
Postnummer	0766
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	2063
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80809174
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165680
Dato	08.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 23 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Homlong og Raknestangen
ARKITEKTFIRMA A/S

Bygdøy Allé 14 . Oslo 2
Tlf. 55 18 87
Bankgiro 8033.05.00313

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebagt. 19
O S L O 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 SEP 1978

DERES REF. Jnr. 77/47 VÅR REF. OSLO 3. DEN 18. september 1978.

Vedr. tomannsbolig i Aslaug Vaa's vei.
Gnr. 27, bnr. 1974 og 1975 - hus C og D.

I henhold til approbasjon av 28/4-1977, oversendes in duplo skjemategninger av peiser for overnevnte tomannsbolig.

Til orientering kan det opplyses at etasjeskiller over kjeller er utført av Leca - dekkelement.

Med hilsen
Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S

Terje Homlong

Vedlegg

Homlong og Raknestangen
ARKITEKTFIRMA A/S

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebagt. 19
O S L O 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JAN 1979

DERES REF. Jnr. 77/47 VÅR REF. OSLO 3. DEN 8. januar 1979.

Vedr. vertikaldelt tomannsbolig i Aslaug Vaa's vei 11-13.
Hus C og D, Gnr. 27, bnr. 1974 og 1975.

Vedlagt oversendes in duplo reviderte tegninger av overnevnte sak.

Som det fremgår av tegningene er det foretatt mindre endringer av planene, samt at det er inntegnet vinduer i kjeller, kfr. approbasjon av 28. mars 1977.

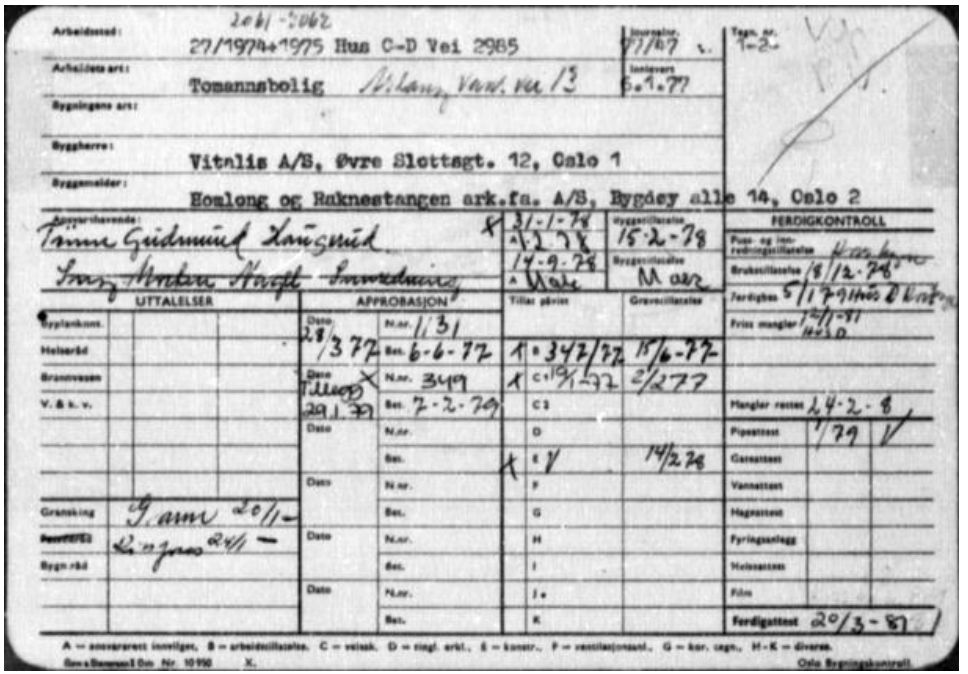
Kopi sendt: Bernt Søyland, Aslaug Vaas vei 13, Oslo 7.
Per Brandt-Hansen, Aslaug Vaa's vei 11, Oslo 7.

Med hilsen
Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S

Terje Homlong

Gebyr:
§7 Planendringer ca 85 m² × 3,- = 255,-
§7 Fasadeendringer = 150,-
kr 405,-.

Vedlegg



Arbeidssted: 2061-2062
27/1974+1975 Hus C-D Vei 2985

Arbeidets art: Tomannsbolig Nilsen, Vard. vei 13

Byggherre: Vitalis A/B, Øvre Slottsgt. 12, Oslo 1

Byggmester: Hoslong og Raknestangen ark.fa. A/B, Bygdøy alle 14, Oslo 2

Innmeldt 27/1 77 v.
Innlevert 6.1.77
Tegn. nr. 1-2.

Byggeansvarshavende: Tonne Gudmund Langsrud
Sven Anton Horgt Svendsen

Ferdigbef. 31-1-78 / A 1.2.78 / 14-9-78 / A Vale
Byggetillatelse 15-2-78
Brukstillatelse 8/12-78
Ferdigbef. 5/1 79 Hus 2 Leil.
Byggetillatelse M 022
Frist mangler 12/1-81 Hus 2

FERDIGKONTROLL

UTTALELSER			APPROBASJON			Tillas påvist	Gravetillatelse
Sylfankons.			Dato 28/3 77	N.nr. 1/31			
Helseråd				Bes. 6-6-77	A	347/77	15/6-77
Brannvesen			Dato 7/11 79	N.nr. 3409	A	C 19/1-77	2/277
V. & k. v.			29/1 79	Bes. 7-2-79		C1	
			Dato	N.nr.		D	
				Bes.	A	E V	14/2 78
			Dato	N.nr.		F	
Grunnkjøp	G. anv 20/1 —			Bes.		G	
Kontroll	Lingnes 24/1 —		Dato	N.nr.		H	
Bygn.råd				Bes.		I	
			Dato	N.nr.		J •	
				Bes.		K	

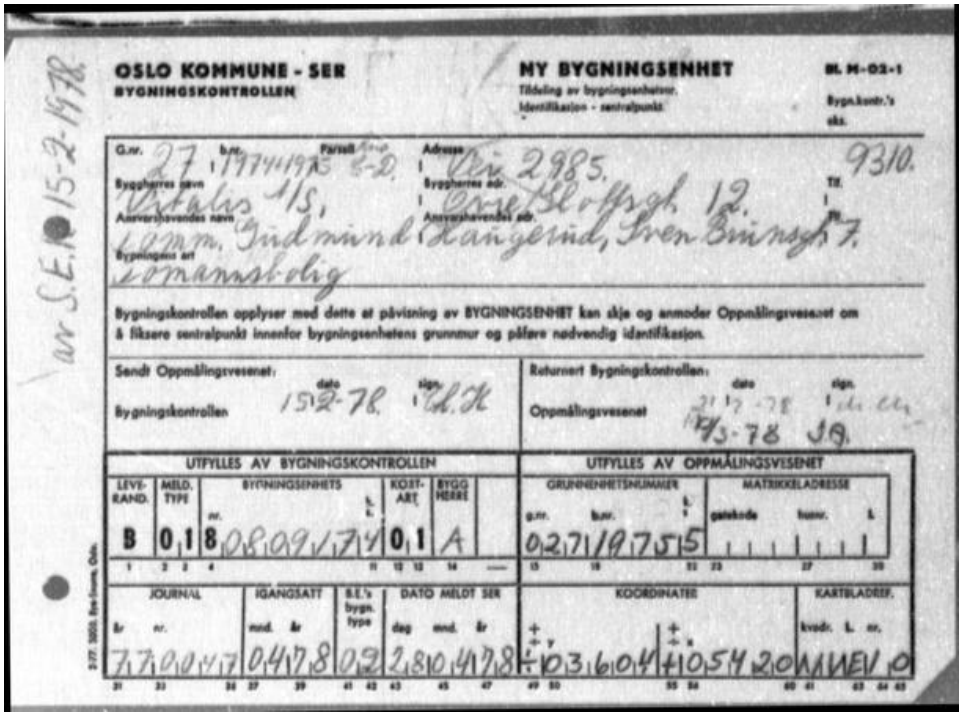
	Mangler rester	Ferdigattest
Pipestatest	7/79	V
Garasjetest		
Vannattest		
Hagerattest		
Fyringsanlegg		
Heisanattest		
Film		
Ferdigattest		20/3-81

Hus 2 Leil. 2 Kjell.

A = anvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse. C = veiask. D = ringl. arbl., E = konstr., F = ventilasjonsant., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Form Bygningsråd Oslo Nr. 1090 X. Oslo Byggingskontroll

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Serv.	MELDINGER
20/7 77		Skriv fra byggherre v. ved deleSak vedl.	77/46		V. & k. vard.
16/11 77		Skriv fra byggherre om sammenføyning av vedl.	77/46		Trygdebr. k.
2/2 78		Skr. m/ beregn. 3 leil.	Dong kl. 8/2 — Dan. kon. 16/3 —	14/2 78	Tekn. r. Komm. v. Rel 5/78
11/4 78		Skriv + beregn. vedr. fundamentering	Sandnes 12/4 —	20/4 78	Vatv. areal
9/5 78		Beregning 3/4 Hebnes + Stordr byggesp. for Lingnes 10/5			Stat. kontor 1
		vedr. grunn Eid pr.			Eiendoms- og sk. k.
19/7 78		Skriv m/ beregn. 3. leil.	Lingnes 25/7 —	2/11 78	V. & k. vedreg.
7/12 78		Svar om bortfall fra Hus 2	VD 8/12 —		Oppm. v. kontr.
27/12 78		Dawas tel	VD 28/12 —		Stat. kontor 2
10/1 79		Skriv m/ rev. tegn 2 leil.	Lingnes 17/1 —	29/1 79	
10/1 79		Tegn. for moms	VD 31/1 —	5/2 79	
19/6 79		Skriv fra Svein Hansen	VD 23/6	Feil	F. Feil
20/1 80		Skr. om disp. m. trappeløst	VD 21/1 —	28/1-81	
14/2 81		Skr. m/ beregn. 2 leil.	Sandn 6/1 —	14/2 81	
23/4 81		Beregn. 1 leil. av taterboller	Sandn 24/4 —	24/4 81	Elektr. forbet
					Telefonsett.



OSLO KOMMUNE - SER
BYGNINGSKONTROLLEN

NY BYGNINGSENHET
Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt

BL M-02-1

Bygn.kontr.'s
sks.

av S.E.N. 15-2-1978

G.nr. 27 | b.nr. 1974-1975 | Parsell gnr. 6-2. | Adresse Vei 2985. | 9310.

Byggherres navn Vitalas A/S | Byggherres adr. Grev Wedels gt. 12. | Tlf.

Ansvarshavendes navn Komm. Gudmund Langerud | Ansvarshavendes adr. Langerud, Sven Bruns gt. 7. | Tlf.

Bygningens art Leilighetsbygg

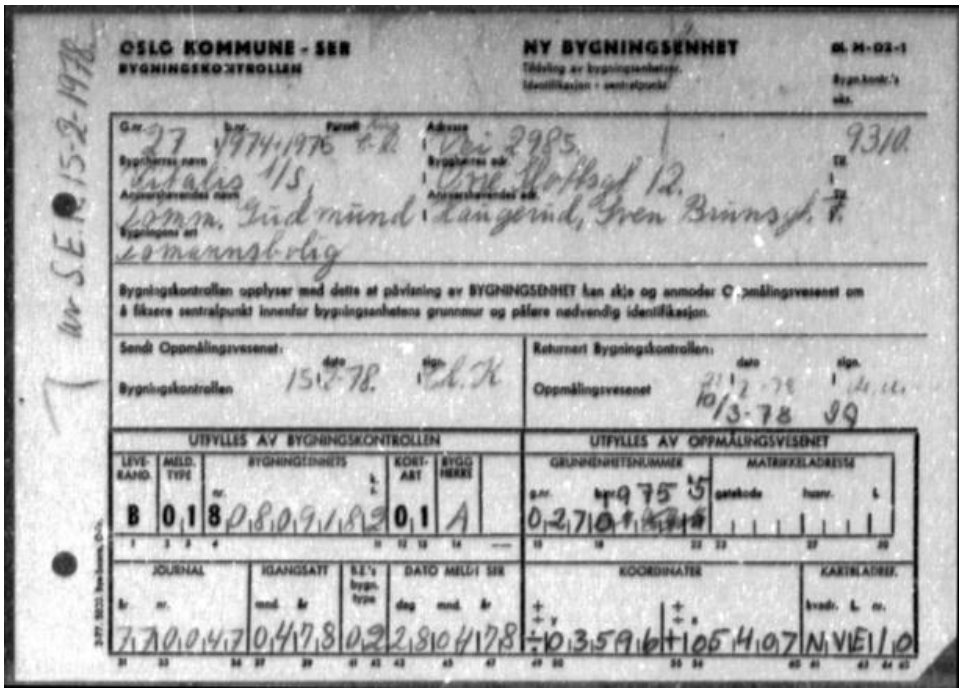
Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:
Bygningskontrollen dato 15.2.78. sign. Ch.K

Returnert Bygningskontrollen:
Oppmålingsvesenet dato 21.2.78 / 10/3-78 sign. JA

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN								UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET							
LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	b.	l.	KOST-ART	BYGG HERRE		GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	b.	l.	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	l.	
B	0 1	8 0 8 0 9 1 7 1 4			0 1	A		0 2 7 1 / 1 9 7 5	5						

JOURNAL år	nr.	IGANGSATT mnd.	år	S.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	mnd.	år	KOORDINATER + y	+ x	KARTBLADREF. kvadr.	l.	nr.
7 7	0 0 4 7	0 4	7 8	0 2	2 8	1 0	7 8	÷ 1 0 3 6 0 4	+ 1 0 5 4 2 0	M	V	E 1 0



OSLO KOMMUNE - SER
BYGNINGSKONTROLLEN

NY BYGNINGSENHET
Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt

BL M-02-1

Bygn.kontr.'s
sks.

av S.E.N. 15-2-1978

G.nr. 27 | b.nr. 1974-1975 | Parsell gnr. 6-2. | Adresse Vei 2985. | 9310.

Byggherres navn Vitalas A/S | Byggherres adr. Grev Wedels gt. 12. | Tlf.

Ansvarshavendes navn Komm. Gudmund Langerud | Ansvarshavendes adr. Langerud, Sven Bruns gt. 7. | Tlf.

Bygningens art Leilighetsbygg

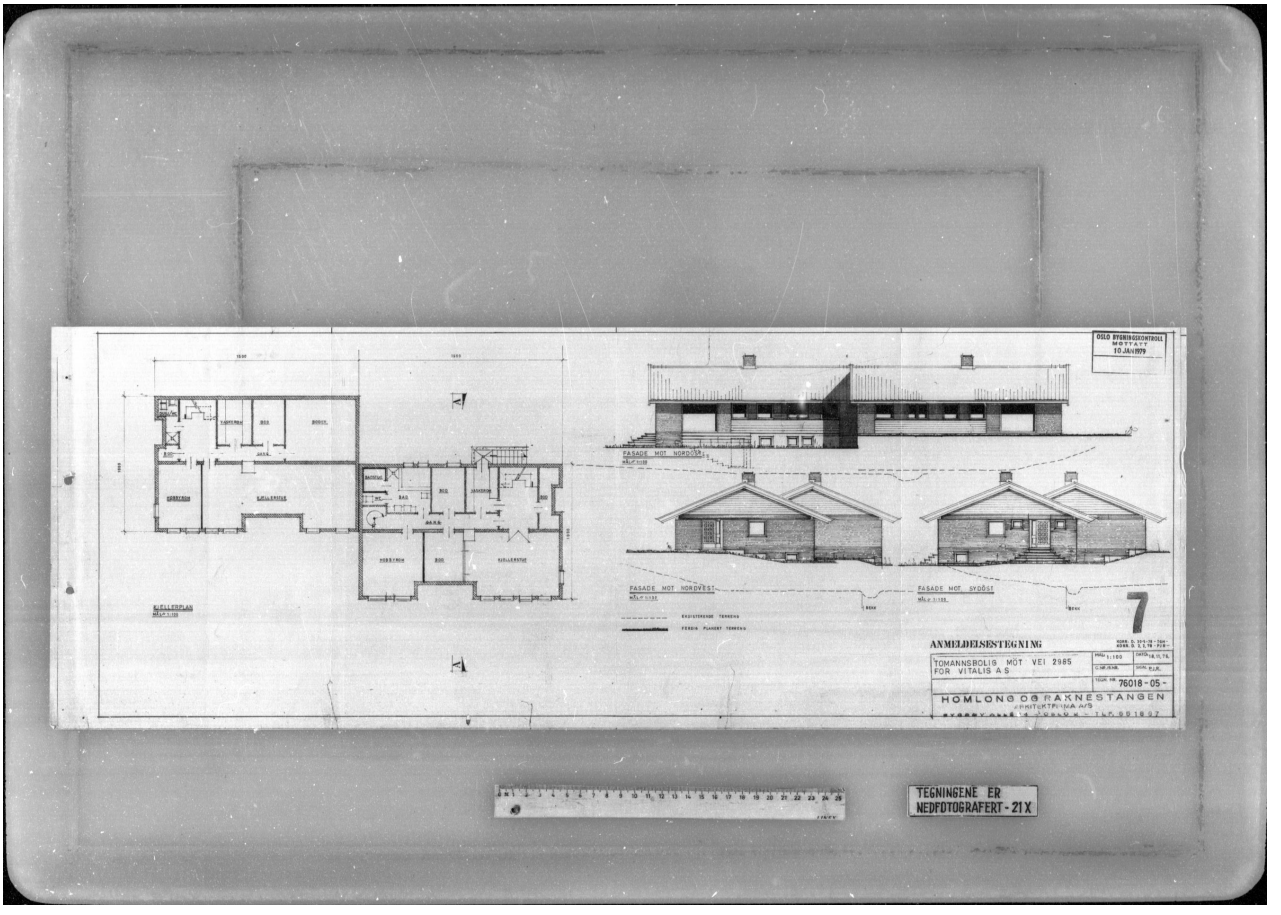
Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

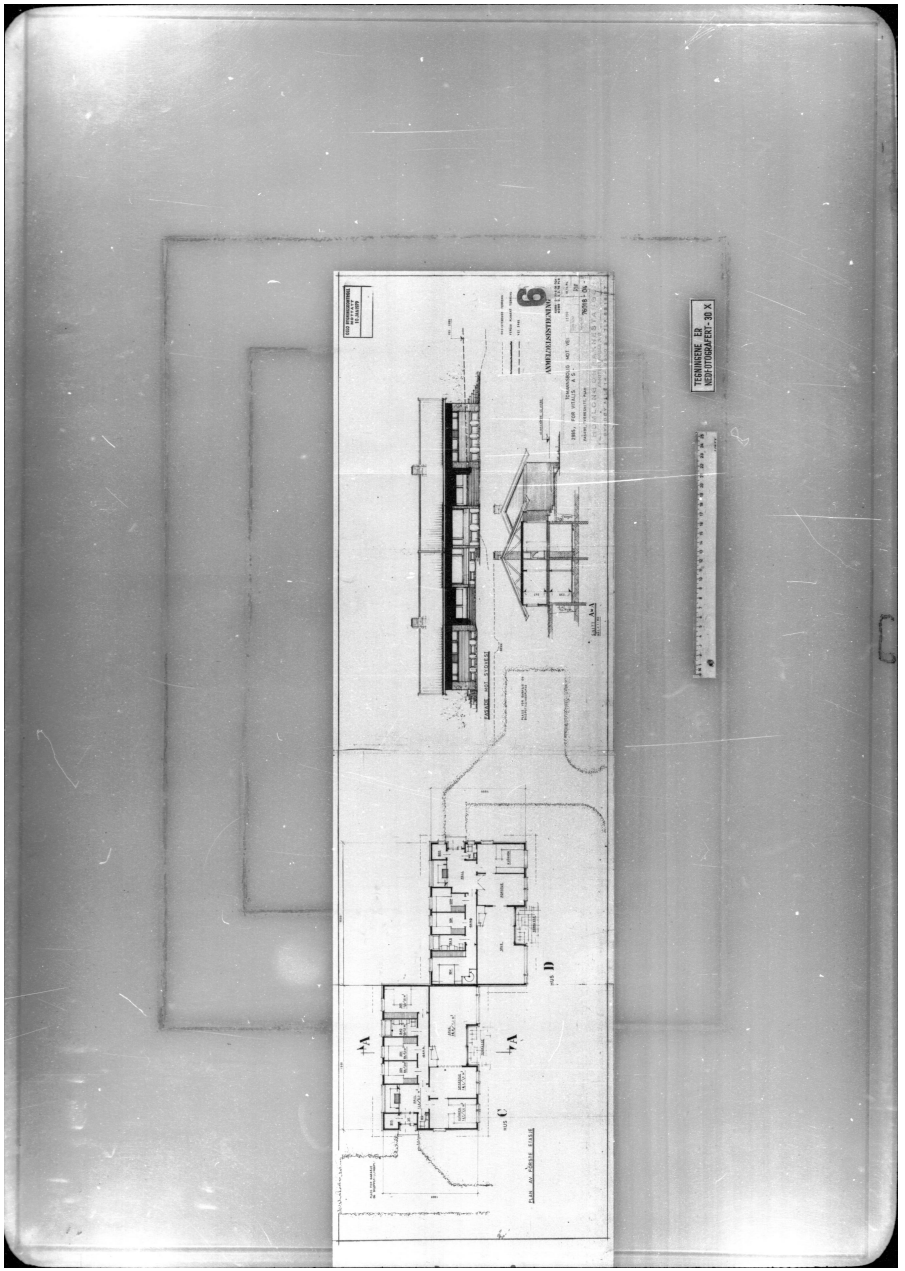
Sendt Oppmålingsvesenet:
Bygningskontrollen dato 15.2.78. sign. Ch.K

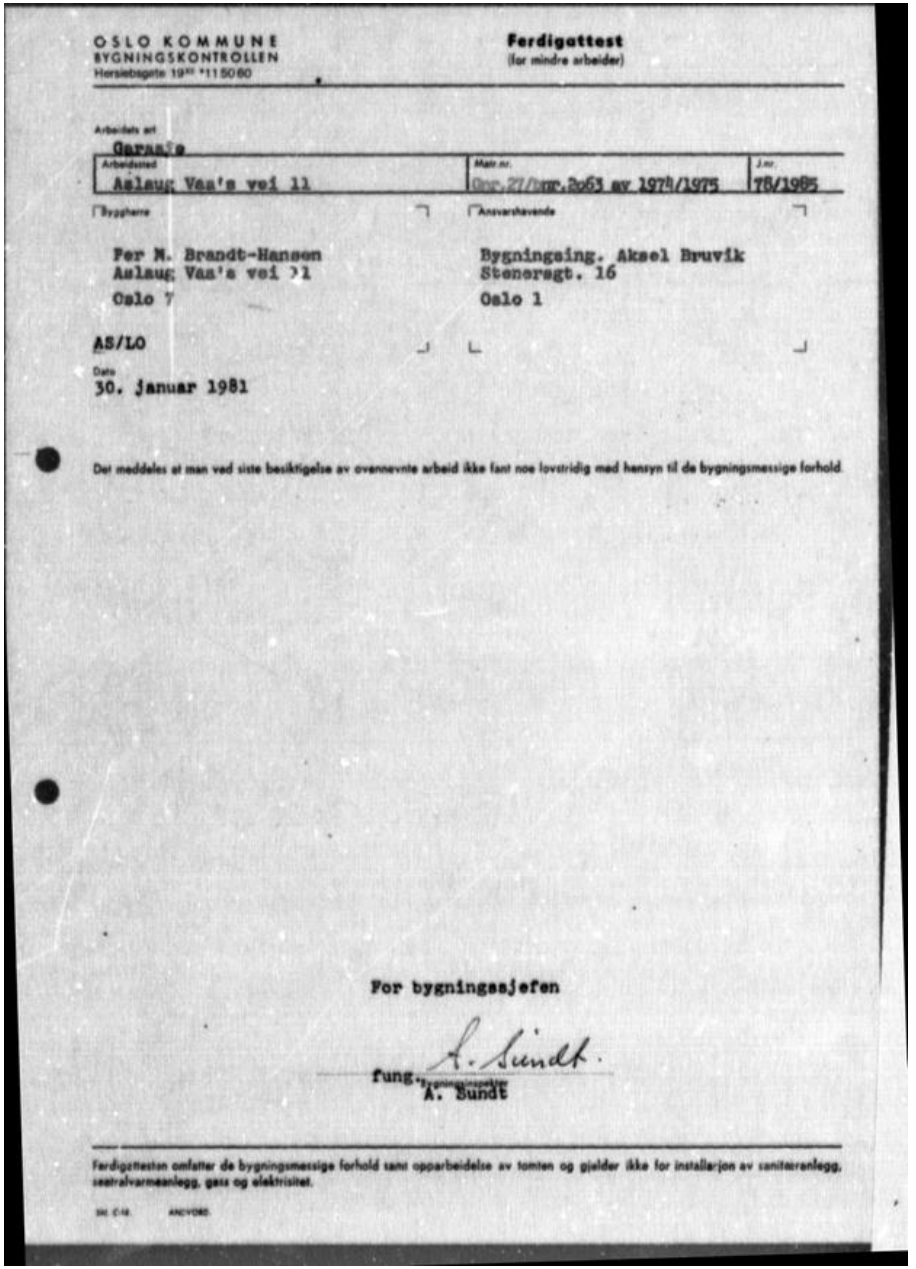
Returnert Bygningskontrollen:
Oppmålingsvesenet dato 21.2.78 / 10/3-78 sign. JA

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN								UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET							
LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	b.	l.	KOST-ART	BYGG HERRE		GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	b.	l.	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	l.	
B	0 1	8 0 8 0 9 1 8 2			0 1	A		0 2 7 1 0 1 9 7 5	5						

JOURNAL år	nr.	IGANGSATT mnd.	år	S.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	mnd.	år	KOORDINATER + y	+ x	KARTBLADREF. kvadr.	l.	nr.
7 7	0 0 4 7	0 4	7 8	0 2	2 8	1 0	7 8	÷ 1 0 3 5 9 6	+ 1 0 5 4 0 7	N	V	E 1 0


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTATT
10 JAN 1979
FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT NORDVEST
FASADE MOT SYDØST
7
ANMELDELSESTEGNING
TOMANNSBOLIG MØT VEI 2985
FOR VITALIS A/S
76018-05-
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X


6
TERMINUS EP
REPETITORGEB.-20 K



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Mat.nr.	J.nr.
Aslaug Vaa's vei 11	Gnr.27/Bnr.2063 av 1974/1975	78/1985

Byggherre | Ansvarshavende

Per M. Brandt-Hansen
Aslaug Vaa's vei 11
Oslo 7

Bygningsing. Aksel Bruvik
Stenersgt. 16
Oslo 1

AS/LO

Dato
30. januar 1981

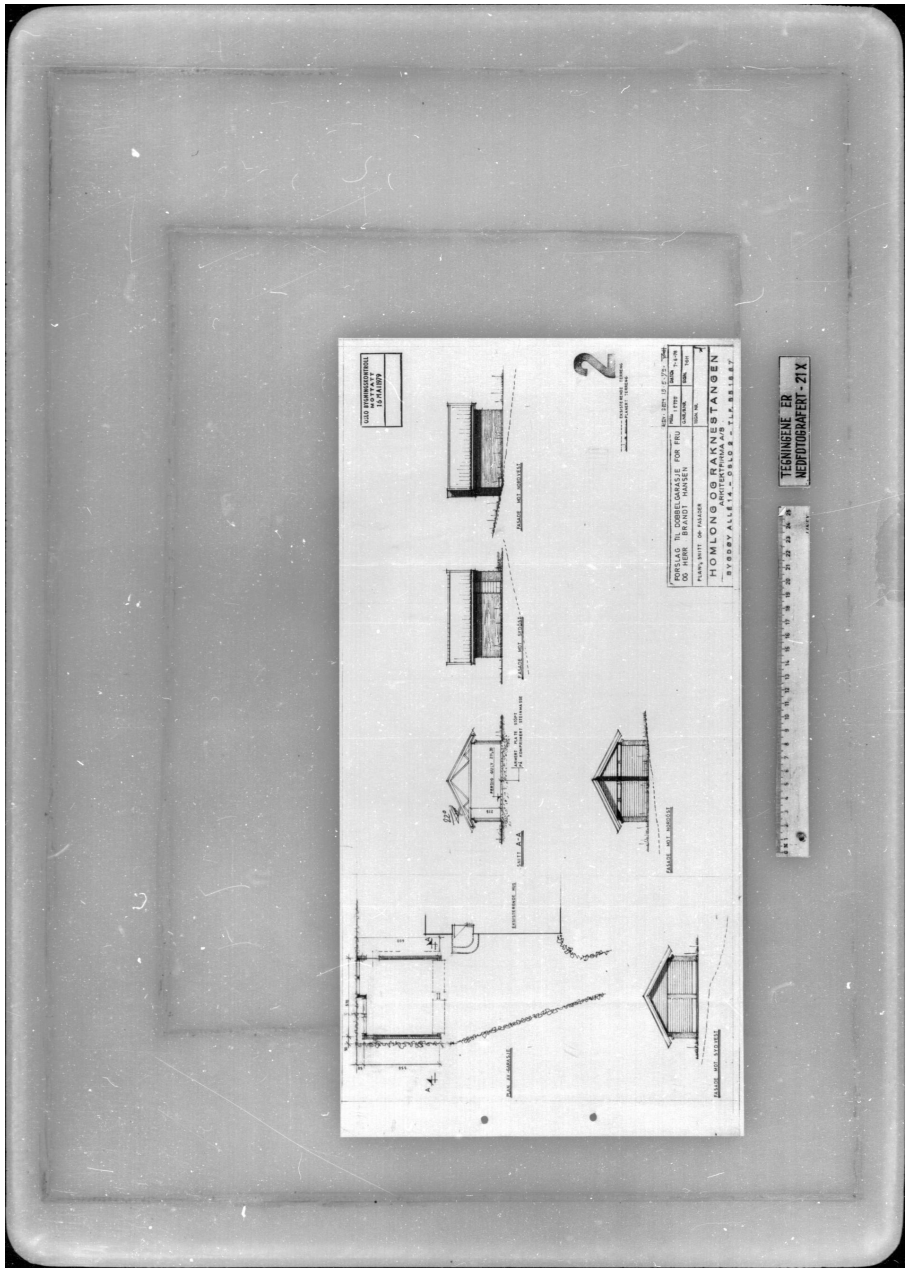
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. A. Sundt
A. Sundt

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

3M. C-14. ANCYOBO


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Dato: 22.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517609
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2063

Vi viser til bestilling av 20250821 for ASLAUG VAAS VEG 11.

GNR. 27 BNR. 2063

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.12.1977.

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

670 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

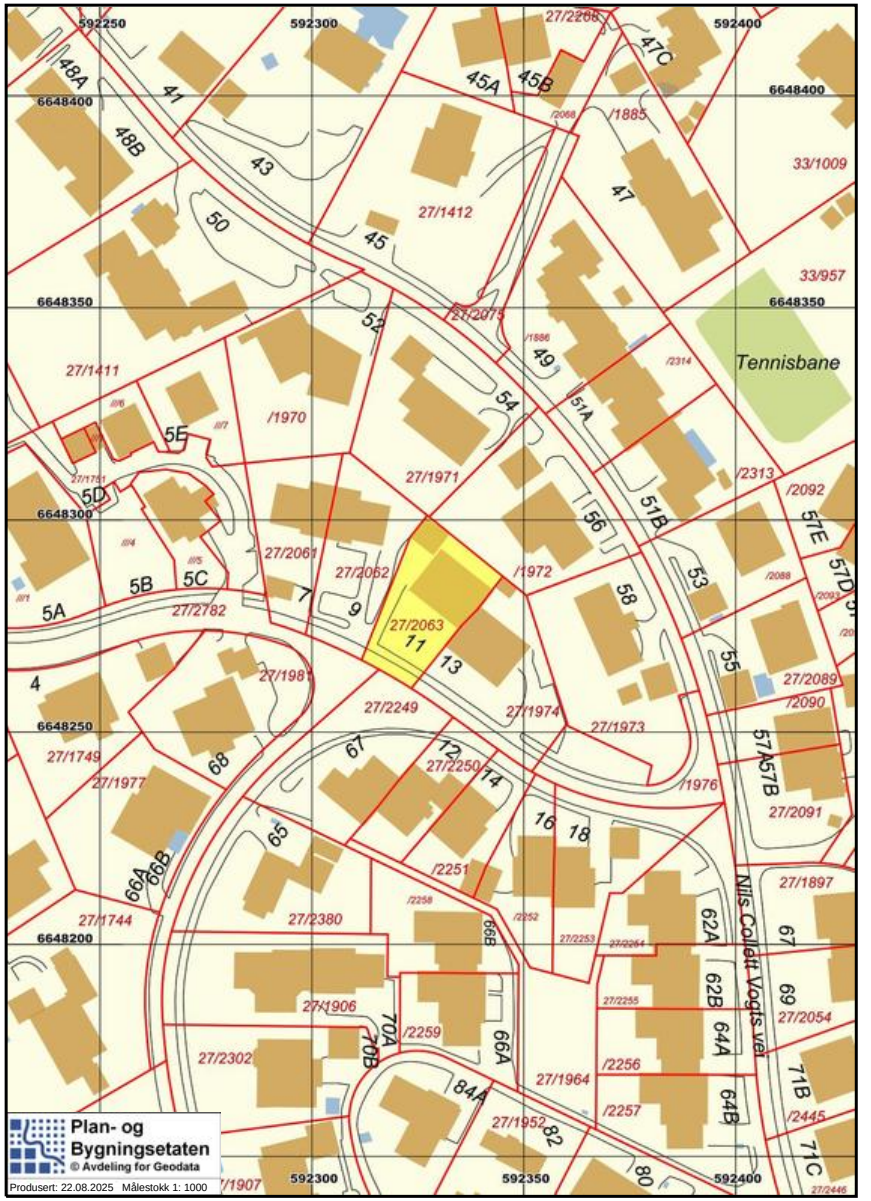
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-1392

Reguleringsplan for Gnr.27 Bnr.301 og 1126, Jarbakken.

S-1392 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701326
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V240572, V040875, V130183, V221276, V270269, V160376

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

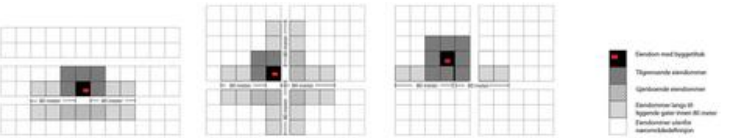
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

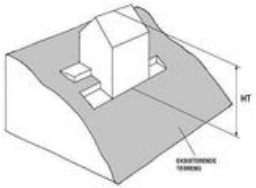
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

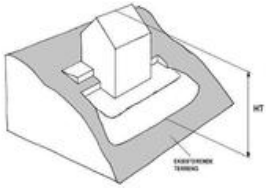
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

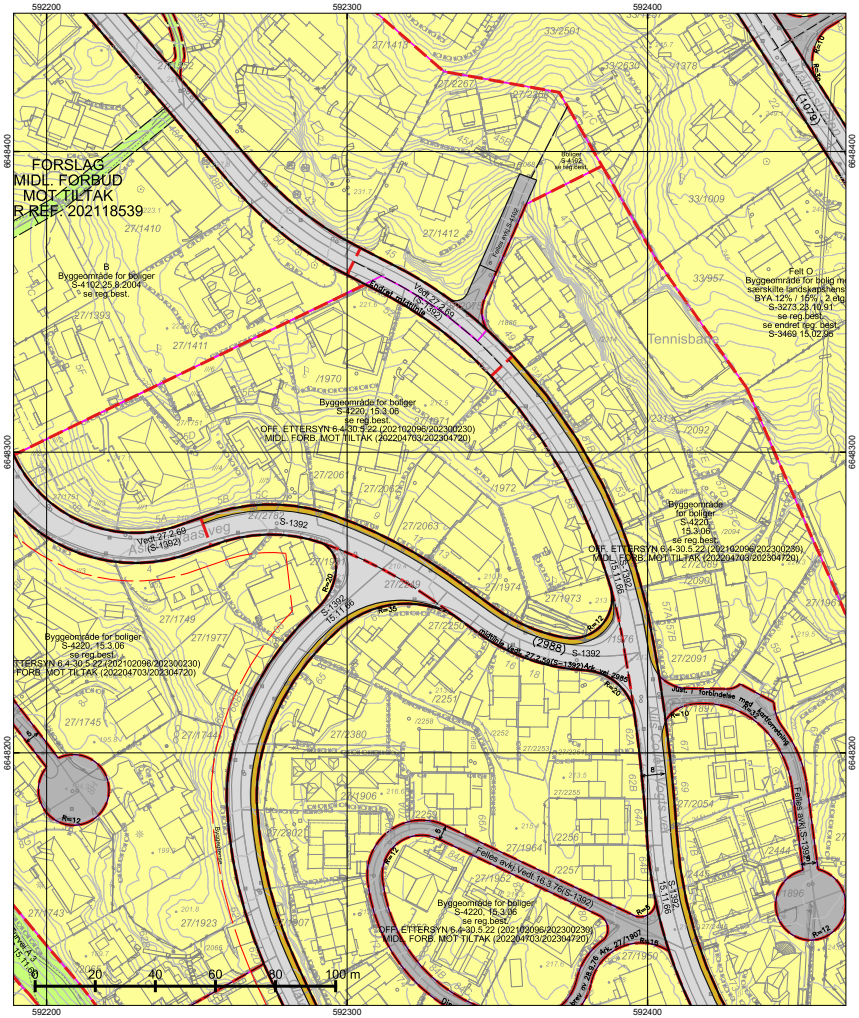
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

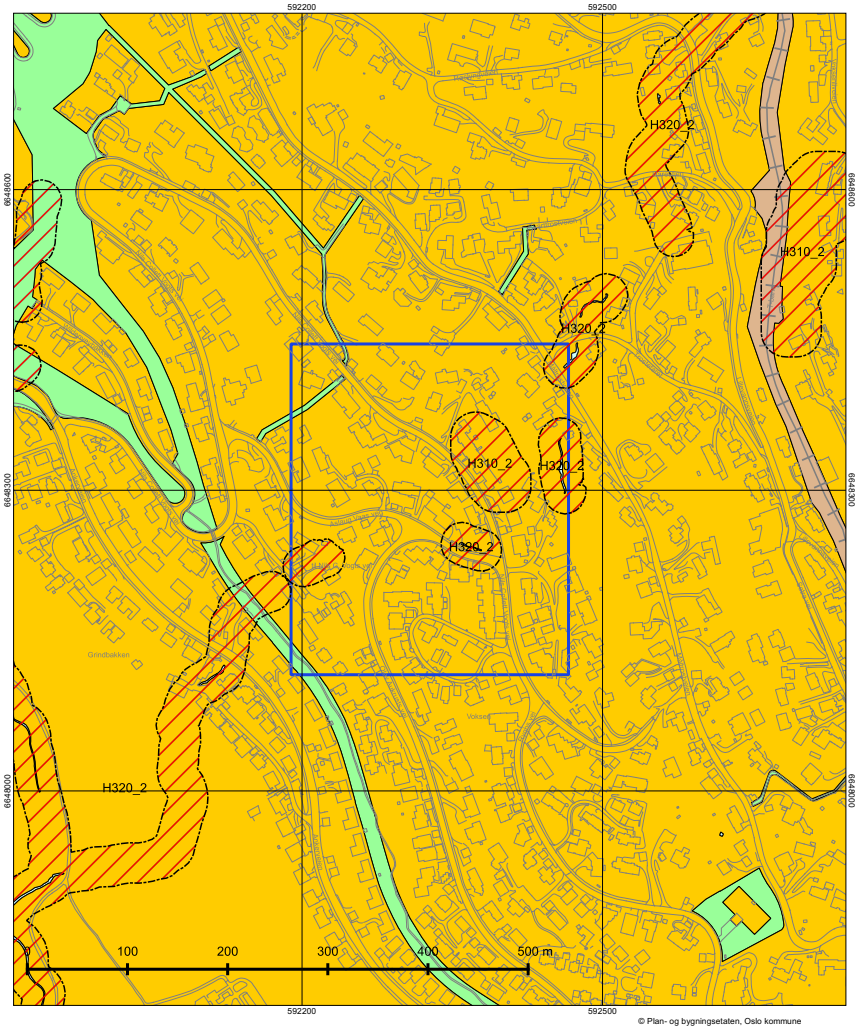
revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem


592200
592300
592400
6648400
6648300
6648200
FORSLAG
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
R REF. 202118539
B
Byggeområde for boliger
S-4102.25.9.2004
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220. 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209S/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470S/20230472O)
Felt O
Byggeområde for bolig m
særskilte landskapshens
BYA 12% / 15% , 2 etg
S-3273.20.10.91
se reg.best.
se endret reg. best.
S-3469.15.02.96
Tennisbane
Byggeområde for boliger
S-4220. 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209S/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470S/20230472O)
Byggeområde for boliger
S-4220. 15.3.06
se reg.best.
ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209S/202300230)
FORB. MOT TILTAK (20220470S/20230472O)
Byggeområde for boliger
S-4220. 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209S/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470S/20230472O)
Aslaug Vaas veg
S-1392
Vedt. 27.3.89
(S-1392)
(2988)
Vedt. 27.3.89 (S-1392)
Vedt. 16.3.76 (S-1392)
Vedt. 27.3.89
(S-1392)
Vedt. 27.3.89
(S-1392)
Vedt. 16.3.76 (S-1392)
Vedt. 16.3.76 (S-1392)
Vedt. 16.3.76 (



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146884/86517609
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

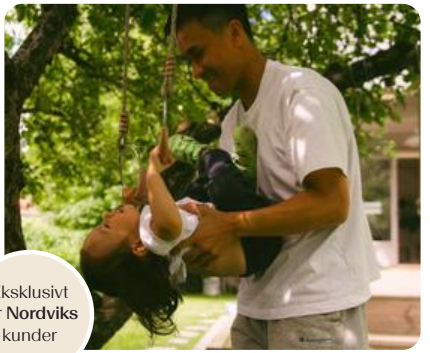
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 22-0158/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Aslaug Vaas veg 11 0766 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 2063 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no