NORDVIK

Slemdalsveien 41

6 soverom | 487 kvm | Enebolig



Velkommen til

Slemdalsveien 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
115	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og innholdsrik enebolig med ny dobbelgarasje, uthus og flotte uteområder. Solrik tomt på 2,5 mål.

Prisantydning	**43 000 000,-**
Omkostninger	**1 076 380,-**
Totalpris	**44 076 380,-**
BRA-i	**487 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Slemdalsveien 41! En innholdsrik og representativ enebolig med en attraktiv beliggenhet ved Vinderen. Boligen strekker seg over tre etasjer og byr på store, elegante oppholdsrom, seks soverom og en fleksibel planløsning. Den romslige tomten på ca. 2,5 mål er pent opparbeidet med flere solrike uteplasser, dobbelgarasje og frittstående uthus som tilfører eiendommen både funksjonalitet og mange bruksmuligheter.

- Drenering fra 2011
- Malt utvendig i 2025
- Solrik og pent opparbeidet tomt
- Frittstående uthus med innlagt strøm
- Ny dobbelgarasje over to plan med elbillader
- Flotte uteområder med flere terrasser og gode solforhold
- Ny og lekker fiskebensparkett i 2. etg fra 2020

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 194 kvm
Total BRA: 194 kvm





2. Etasje
BRA-i: 133 kvm
Total BRA: 133 kvm












SMEG









































































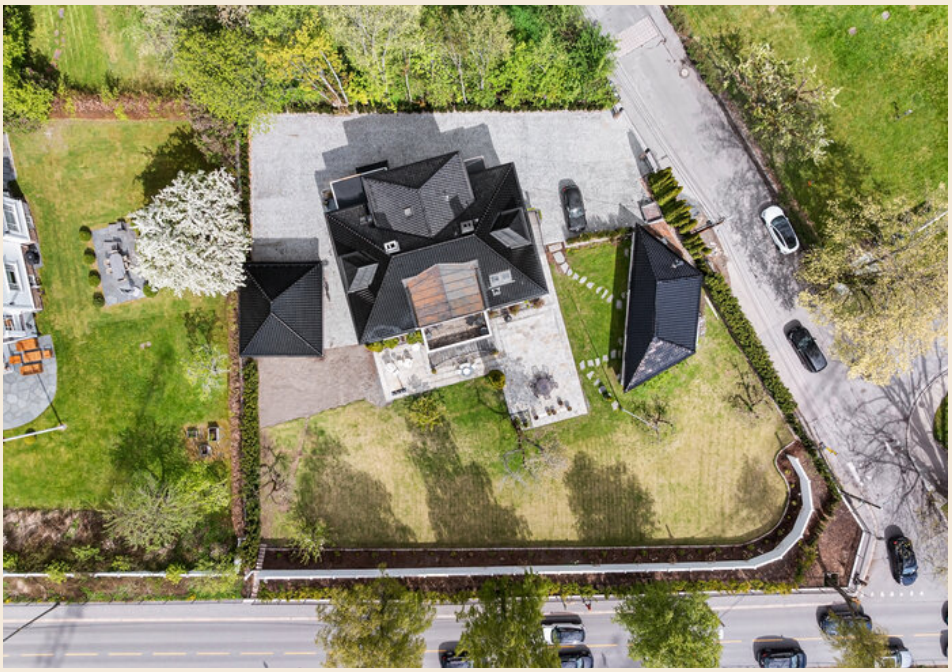
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0442/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slemdalsveien 41, 0373 OSLO
Gnr 39, bnr 112 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ragnar Andreas Wormdahl

Kjøpesum og omkostninger
43 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
1 075 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 076 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
1 096 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
44 076 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
44 096 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 487 kvm
BRA-e: 131 kvm
Totalt BRA: 618 kvm
TBA: 140 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 160 kvm. Bad, Wc 1, Wc 2, Tre ganger, To kjøkken, Stue, Soverom, Teknisk rom, Fem boder, Trapperom
Total BRA: 160 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 194 kvm. Dusjrom, Wc, Entrè/Hall, Soverom, Kjøkken, Kontor/Biblotek, Spisestue, Peisestue, Stue
Total BRA: 194 kvm.
TBA: 128 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 133 kvm. Bad / master, Rom med vanninstallasjoner, Bad , Gang, Fire soverom, Kott
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 12 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 37 kvm. Bod.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje.
Total BRA: 42 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 52 kvm. Uthus.
Total BRA: 52 kvm.

Innhold
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Dobbel garasje over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1.etasje. EL-bil lader er montert i garasje.
Frittstående uthus med innlagt strøm.

1. etasje:

Entré / Hall
Boligen ønsker velkommen med en representativ og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy og sko, og plassbygde garderobeløsninger sørger for praktisk oppbevaring. Hallen binder boligens oppholdsrom sammen på en naturlig måte og gir et luftig inntrykk med gode siktlinjer videre inn i boligen. Flislagt gulv med varmekabler gjør rommet både elegant og funksjonelt.

Stue
Den romslige hovedstuen er et lyst og innbydende oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til flere sittegrupper, og rommets størrelse gjør det enkelt å innrede både en sosial sofagruppe og en mer tilbaketrukket lesekrok. Den klassiske arkitekturen med høy takhøyde og vakre detaljer skaper en elegant atmosfære som harmonerer godt med boligens opprinnelige karakter.

Peisestue
Den separate peisestuen er et av boligens mest stemningsfulle rom. Den gode takhøyden kombinert med peisovn skaper en lun og eksklusiv atmosfære hvor man kan trekke seg tilbake på kjølige høst- og vinterkvelder. Dette er et perfekt rom for avslapning, tv-stue eller en hyggelig salong.

Spisestue
Den flotte spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har god plass til et stort spisebord med plass til både familie og gjester. Den åpne peisen tilfører ekstra karakter og varme, og rommet danner en fantastisk ramme rundt både hverdagsmiddager og større selskaper. Store vinduer gir rikelig med lys og utsyn mot uteområdene.

Kjøkken
Et romslig og innholdsrikt kjøkken som kombinerer klassisk design med gode funksjonelle løsninger. Innredningen har profilerte fronter, benkeplater i naturstein og en stor kjøkkenøy som fungerer som et naturlig samlingspunkt. Integrerte hvitevarer, vinskap og gode arbeidsflater gjør kjøkkenet velegnet både til hverdagsbruk og når man inviterer til større sammenkomster. Her er det også god plass til uformelle måltider og hyggelige samtaler mens maten tilberedes.

Bibliotek / Kontor
Et særdeles sjarmerende rom med plassbygde bokhyller og egen peis som gir en helt spesiell atmosfære. Rommet egner seg perfekt som hjemmekontor, bibliotek eller TV-stue, og byr på rolige omgivelser med en klassisk og eksklusiv karakter.

Soverom – 1. etasje
Et romslig soverom med praktisk beliggenhet i første etasje. Rommet passer utmerket som gjesterom, ungdomsavdeling eller hovedsoverom for den som ønsker å bo på ett plan. Tilhørende dusjrom gjør løsningen både komfortabel og fleksibel.

Dusjrom
Praktisk dusjrom tilknyttet soverommet, innredet med dusj, servant og gode oppbevaringsmuligheter. En funksjonell løsning som gjør første etasje godt tilrettelagt.

Separat WC
Praktisk gjestetoalett med enkel adkomst fra boligens oppholdsrom.

2. etasje:

Hovedsoverom
Et romslig og privat hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har direkte tilknytning til eget bad og utgang til boligens takterrasse, noe som skaper en eksklusiv hotellfølelse. Her kan man starte dagen med morgenkaffen ute eller nyte rolige sommerkvelder i private omgivelser.

Øvrige soverom
Etasjen rommer ytterligere fire gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommene passer utmerket som barnerom, gjesterom, hobbyrom eller hjemmekontor, og gir boligen en planløsning som enkelt kan tilpasses familiens behov gjennom ulike livsfaser.

Bad
Etasjen har to bad som gir høy bokomfort og god kapasitet for en stor familie. Hovedbadet ligger tilknyttet hovedsoverommet, mens det andre badet betjener de øvrige soverommene på en praktisk måte.

Takterrasse
Fra hovedsoverommet er det utgang til en privat takterrasse med hyggelige solforhold. Her kan man nyte rolige stunder skjermet fra resten av eiendommen.

Kjeller
Boligens innholdsrike kjeller byr på et stort potensial og mange anvendelsesmuligheter. Etasjen inneholder blant annet stue, to kjøkken, bad, to separate WC, flere ganger, teknisk rom og hele fem boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg finnes et soverom, noe som gjør etasjen godt egnet som gjesteavdeling, ungdomsavdeling eller til annen fleksibel bruk. Den store kjelleren gir boligen et innhold som er vanskelig å finne maken til.

Garasje
Den nyoppførte dobbeltgarasjen fra 2025 fremstår som et betydelig tilskudd til eiendommen. Garasjen er oppført over to plan og rommer et romslig garasjerom i hovedetasjen, mens underetasjen gir svært gode lagringsmuligheter. Det er montert elbillader, og bygget passer like godt for bilentusiasten som for familien med behov for ekstra oppbevaringsplass til sportsutstyr, sykler og sesongutstyr.

Uthus
Eiendommen disponerer også et frittstående uthus med innlagt strøm og kjøkkeninnredning. Bygget byr på mange spennende bruksmuligheter og kan benyttes som atelier, hobbyrom, hjemmekontor, selskapslokale eller et hyggelig samlingssted i tilknytning til hagen. Sammen med de flotte uteområdene skaper dette en eiendom med mange kvaliteter og stor fleksibilitet.

Uteområder
Tomten er pent opparbeidet med terrasser, brostein, naturstein, gressplen og flere hyggelige oppholdssoner som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster. Den nye støyskjermen bidrar til skjermede omgivelser, mens de ulike uteplassene gjør det enkelt å finne sol gjennom store deler av dagen. Her ligger alt til rette for lange sommerdager med familie og venner i vakre og representable omgivelser.

Overflater:
Gulvflater:
Kjeller:
- Innvendige overflater i kjeller er belagt med fliser og laminat.
1.etasje:
- Flislagte overflater i entrè/hall.
1.etasje:
- Flislagte overflater i WC og kjøkken.
- For øvrig er innvendige overflater belagt med fiskebens parkett og mønster parkett.
2.etasje:
- Vegg til vegg teppe i ett soverom, for øvrig er innvendige gulv belagt med fiskebens parkett.
Veggflater:
Kjeller:
- Pusset og malte overflater.
- Sparklet og malte plater.
Himling:
Kjeller:
- Sparklet og malte plater.
- Malt betong.
1. etasje:
- Sparklet og malte plater.
2. etasje:
- Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder:
- ca. 2,56 m målt i entrè/hall, og ca 3,20 m målt i peisstuen.
- ca. 2,70 m målt i ett soverom.

Innvendige dører:
Kjeller:
- Glatte og profilerte innvendige dører.
1. etasje:
- Glatte hvite skyvedører.
- Profilerte innvendige dører.
2. etasje:
- Profilerte innvendige dører.

Vinduer:
Kjeller:
- Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
1. etasje:
- Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
- Glass i vinduer i spisestue og kontor/bibliotek fra 2025 ifølge eier. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.
2. etasje:
- Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
- Overlysvinduer/takvinduer uten datomerking.

Dører:
Kjeller:
- Entrèdør i trevirke.
1.etasje:
- Dører til utvendige boder i trevirke.
- Tofløyet dør uten synlig datomerking.
- Entrèdør(kjøkken) med tolags isolerglass, produsert i 1984.
2.etasje:
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Ildsted:
Pusset og malte teglsteinspiper.
1.etasje:
- Peisovn med glassdør, plassert på flislagt felt i peisestue.
- Åpent, oppmurt ildsted i spisestue.
- Peisovn med glassdør, plassert på ildfast plate på kjøkken.
- Åpent, oppmurt ildsted i kontor med glatte, hvitmalte vanger.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2009, montert i gang i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Elektrisk anlegg:
Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:
Kjeller:
- Bad.
- Kjøkken(tilstøtende trapperom)
1.etasje:
- WC-rom.
- Entrè/hall.
- Kjøkken.
2.etasje:
- Våtrom.
Utvendig:
- Utvendig på gårdsplass.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Fast inventar (Wc 1 / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc 1 / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc 2 / Kjeller)
- Våtromsgulv (Dusjrom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Dusjrom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / master / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / master / 2. etasje)
- Helhetsvurdering (Rom med vanninstallasjoner / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering (Bad / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 250 000 – 450 000,-
- Ventilasjon (Wc 2 / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-
- Våtromsgulv (Bad / master / 2. etasje) – utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
- Utvendig beslag – utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-
- Balkonger, terrasser, ol. – utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-
- Rekkverk og annen fallsikring – utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-
- Vannbåren varme
- Kjøkkeninnredning – utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 430 000 – 880 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking bad – Dusjrom, 1. etasje
- Hulltaking bad – Bad / master, 2. etasje
- Hulltaking bad – Bad , 2. etasje
- Garasje:

Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).
- Uthus:

Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025:
- Oppføring av garasje over to etasjeplan, med tilhørende el-bil lader.
- Boligen malt utvendig.
- Enkelte kledningsbord byttet.
- Enkelte overflater i kjeller oppgradert.
- Ny platting lagt.
- Brostein og trapp etablert.
- To vinduer byttet i bibliotek og spisestue.

2023–2024:
- Støyskjerm oppført.

2023:
- Gressplen opparbeidet.
- Vinskap og ovner på kjøkken i 1.etasje.

2021
- Garderobeskap i entré.
- Spotter i begge bad.
- Nye garderobeskap og snekkerbygget benk.

2020:
- Innvendige overflater malt.
- Overflater i hoveddel malt.
- Ny parkett i 2. etasje.
- Utbedring av dusjsone på hovedbad, inkludert sluk og smøremembran.

2018–2025:
- Ny taktekking.
- Enkelte kledningsbord byttet.

2015:
- Ny varmepumpe installert.
- Fjernet tidligere oljefyring.

2014:
- Uthus oppført med kjøkkeninnredning.

2012:
- Deler av terrasse mellom utehus og bolig etablert.
- Sikringsskap fra ca. 2012.

2011:
- Drenering rundt hele boligen utført.

2008–2010:
- Bad i kjeller etablert/oppgradert i perioden 2008–2010.
- Klosett/WC fra 2009–2010.
- Hovedbad fra ca. 2009.
- Dusj tilknyttet soverom fra 2009.
- Hovedkjøkken fra 2009.
- To kjøkken i kjeller fra 2009.
- Kjelleren innredet i 2009.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran og sluk i dusjssonen på bad tilknytet master bedroom. Husker ikke navn på leverandør. År ca 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran og sluk i dusjssonen på bad tilknytet master bedroom. Husker ikke navn på leverandør. År ca 2018

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt i ca 2018 av faglærte.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnmuren ble drenert i 2010.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fixel, Storm elektro, Euro elektro mfl. Sikringsboks ble oppgradret ca 2011. Strøm til ny garasje i 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader montert. 24T Senter

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt strømpe i grenrør som forener avløp fra naboeiendommer og vår i ca 2016. Tekpartner.

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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje ble bygget i 2025. Kjeller og grunnmur bygget av Byggproffene. Garasje over bakke bygget av innleide faglærte på timesbasis.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Lekkasje i dusjsonen i badet tilknyttet master bedroom. Ny membran, sluk og fliser lagt. Utført av faglært.

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.
Svar: Ja
Beskriv: Maur er observert i tak på kjøkken og i gang. Utfall av bygningsmatrialer.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Kompressorer på varmeanlegg er ødelagt pr dd og oppvarming av vannbåren varme gjennomføres elektrisk.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: De er en del av boligen. De ligger i underetasjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ifm dette salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ja
Beskriv: Det er gitt igangsettingstillatelse for bygging av

garasjen, og søknad om ferdigattest er sendt inn i mars 2026, og bør foreligge ila kort tid. Alle arbeider utført i tråd med rammetillatelsen.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Byggearbeidene ved Diakonhjemmet er planlagt å vare til 2028 og det vil dermed være noe støy fra arbeidene fram til da.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Fundamenter i gråsteinsmur og betong.
Grunnmur i gråstein/teglstein.
Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon.
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon.
Krypeloft med adkomst via trapp.
Yttertaket er tekket med takstein.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2018-2025.
Takrenner og nedløpsrør i metall.
Nedløpsrørene er ledet til drensrør.
Øvrige beslag.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk. Varmekabler i gulv og radiatorer oppvarmet fra el-kjel.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 57 473,-pr. 2026

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

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

Eiendomsskatt
Kr 25 519,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 15 411 757,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 28 445 367,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 574 kvm (Eiertomt)
Deler av tomten er opparbeidet med heller og naturstein, ca 120 m².

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Slemdalsveien 41 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Slemdal. Et av Oslos mest eksklusive og etterspurte villaområder. Her bor du i rolige, grønne omgivelser preget av flotte eneboliger, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler,

kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten kombinerer det beste av et fredelig villastrøk med enkel tilgang til Oslo sentrum.

Fra boligen er det kort gangavstand til Slemdal sentrum, hvor du finner et hyggelig lokalsenter med blant annet Coop Extra, Boots Apotek, bakeri, blomsterbutikk, frisør, tannlege, legesenter og flere hyggelige serveringssteder. For et enda større utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud ligger både Vinderen, Smestad og Majorstuen kun en kort T-banetur eller kjøretur unna.

Området er svært populært blant barnefamilier og har nærhet til flere anerkjente skoler og barnehager. Slemdal skole (1.–7. trinn) ligger innen komfortabel gangavstand, mens Ris skole er nærmeste ungdomsskole. I nærområdet finnes også et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

For den aktive byr området på noen av Oslos beste rekreasjonsmuligheter. Nordmarka ligger like i nærheten med milevis av turstier, lysløyper, sykkelveier og preparerte skiløyper vinterstid. Heming Idrettslag tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet fotball, alpint, langrenn, tennis, friidrett og håndball. Kort vei er det også til Gressbanen, Holmenkollen og Oslo Vinterpark på Tryvann, som gir flotte aktivitetsmuligheter året rundt.

Kollektivtilbudet er meget godt. Fra boligen er det kort gangavstand til Slemdal T-banestasjon, hvor linje 1 går med hyppige avganger til Majorstuen, Nationaltheatret og Oslo sentrum. I tillegg finnes flere bussforbindelser i området, og med bil er det enkel adkomst til Ring 3 og øvrige hovedfartsårer. Dette gjør hverdagen enkel enten du pendler til sentrum eller videre ut av byen.

Slemdal er et område som over lang tid har vært blant Oslos mest attraktive boligområder. Kombinasjonen av grønne omgivelser, et veletablert nabolag, gode skoler, nærhet til marka og et effektivt kollektivtilbud gjør dette til en beliggenhet som appellerer til både barnefamilier og andre som ønsker en høy bokvalitet i rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 09.02.1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra da boligen ble oppført, datert 14.04.1911.

Videre foreligger det ekspedisjonsdokument for:
- Innvendig forandring samt tilbygg til eldre våningshus, datert 02.05.1925.
- Innbygging av veranda, datert 23.08.1926
- Tilbygg m.m. til våningshus, datert 10.05.1937
- Garasje samt forandr. arb. i våningshus, datert 01.12.1948
- Oljefyringsanlegg, datert 20.08.1949

Det foreligger ferdigattest for eiendommen for:
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 15.10.2014
- Riving av mur og oppføring av støyskjerm, datert 06.06.2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bevaring ved S-4022, vedtatt 17.12.2003. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:

Diakonveien 14 - oppføring av videregående- og høyskole med tilhørende infrastruktur - Felt E - Diakonhjemmet Campus
Saksnummer: 2025/10106 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202457406
Status: Under behandling
Beskrivelse:
- Oppføring av to bygninger innenfor felt E, med mellomliggende passasjer og underjordiske arealer, flerbrukshall/trimrom, sykkelparkeringsanlegg mv.
- Parkeringsareal med varelevering under felt D og torg, med avkjørsel fra regulert vei
- Utomhus opparbeidelse og anlegg, herunder terrengendringer, interne VA-ledninger, overvannsledninger, utendørs trapp ved inngang VID U1, mv

Diakonveien felt D - oppføring av bygg med studentboliger, kontor- og næringslokaler

Saksnummer: 2026/06357 - Byggesak
Mottatt sak: 03.06.2026
Status: Under behandling

Haakon den godes vei 6 E - riving av eksisterende enebolig og oppføring av to tomannsboliger
Saksnummer: 2025/16956 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202311392
Status: Under behandling

Diakonveien 21 med flere - oppføring av syv leilighetsbygg A-G, parkeringskjeller og uteområder
Saksnummer: 2026/03130 - Byggesak
Mottatt sak: 18.03.2026
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/39/112:
20.09.1912 - Dokumentnr: 900810 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om septiktank m.v.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

16.03.1949 - Dokumentnr: 2898 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

09.07.1949 - Dokumentnr: 8024 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

10.04.2018 - Dokumentnr: 629788 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Midlertidig unntak fra reguleringsplan S-4022

23.06.1911 - Dokumentnr: 900208 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:39 Bnr:107

20.09.1912 - Dokumentnr: 900808 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:39 Bnr:107
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Eiendommen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 476 800,- 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. 3 625,-.

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 17. juli 2026

Ansvarlig megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Megler 2
Aleksander J. Brataas, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SLEMDALSVEIEN 41, 0373 OSLO

Gnr: 39 Bnr: 112 0301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	11/05/2026
Utskriftsdato:	10/07/2026
Oppdragsnummer:	99603
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

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

Dobbel garasje over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1.etasje. EL-bil lader er montert i garasje.

Frittstående uthus med innlagt strøm.

Standard

Boligen er med noe eldre standard.

Det må påregnes kostnader til utbedringer av enkelte bygningsdeler.

Oppgraderinger

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

2025

- Oppføring av garasje over to etasjeplan, med tilhørende el-bil lader.
- Boligen malt utvendig.
- Enkelte kledningsbord byttet.
- Enkelte overflater i kjeller oppgradert.
- Ny platting lagt.
- Brostein og trapp etablert.
- To vinduer byttet i bibliotek og spisestue.

2023–2024

- Støyskjerm oppført.

2023

- Gressplen opparbeidet.
- Vinskap og ovner på kjøkken i 1.etasje.

2021

- Garderobeskap i entré.
- Spotter i begge bad.
- Nye garderobeskap og snekkerbygget benk.

2020

- Innvendige overflater malt.
- Overflater i hoveddel malt.
- Ny parkett i 2. etasje.
- Utbedring av dusjsone på hovedbad, inkludert sluk og smøremembran.

2018–2025

- Ny taktekking.
- Enkelte kledningsbord byttet.

2015

- Ny varmepumpe installert.
- Fjernet tidligere oljefyring.

2014

- Uthus oppført med kjøkkeninnredning.

2012

- Deler av terrasse mellom utehus og bolig etablert.
- Sikringsskap fra ca. 2012.

2011

- Drenering rundt hele boligen utført.

2008–2010

- Bad i kjeller etablert/oppgradert i perioden 2008–2010.
- Klosett/WC fra 2009–2010.
- Hovedbad fra ca. 2009.
- Dusj tilknyttet soverom fra 2009.

- Hovedkjøkken fra 2009.
- To kjøkken i kjeller fra 2009.
- Kjelleren innredet i 2009.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1912 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller)
- Fast inventar (Wc 1 / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc 1 / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc 2 / Kjeller)
- Våtromsgulv (Dusjrom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Dusjrom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / master / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / master / 2. etasje)
- Helhetsvurdering (Rom med vanninstallasjoner / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Kryperom
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann

- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 450 000,-*
- Ventilasjon (Wc 2 / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Våtromsgulv (Bad / master / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Balkonger, terrasser, ol. – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Vannbåren varme
- Kjøkkeninnredning – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 430 000 – 880 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ragnar Andreas Wormdahl
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Ragnar Andreas Wormdahl ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 39 Bnr: 112
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Ragnar Andreas Wormdahl
Adresse:	Slemdalsveien 41, 0373 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	22/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	14/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	26/05/2026		Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1912

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	160	0	0	0
1. etasje	194	0	0	128
2. etasje	133	0	0	12
Sum bolig:	487	0	0	140
Sum BRA:	487			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Wc 1, Wc 2, Tre ganger, To kjøkken, Stue, Soverom, Teknisk rom, Fem boder, Trapperom		
1. etasje	Dusjrom, Wc, Entrè/Hall, Soverom, Kjøkken, Kontor/Biblotek, Spisestue, Peisestue, Stue		
2. etasje	Bad / master, Rom med vanninstallasjoner, Bad , Gang, Fire soverom, Kott		

Kommentar areal

Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 145 m².

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	42	0	0
Kjeller	0	37	0	0
Sum bolig:	0	79	0	0
Sum BRA:	79			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Uthus

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	52	0	0
Sum bolig:	0	52	0	0
Sum BRA:	52			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Det er observert maurmiddel i kjelleren. Ved forekomst av maur kan dette medføre behov for videre tiltak for å lokalisere og stanse inntrengning. I enkelte tilfeller kan det også føre til skade på treverk og andre bygningsdeler over tid dersom problemet ikke håndteres.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for
Slemdalsveien 41 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 15.10.2014.
Slemdalsveien 41 - riving av mur og oppføring av støyskjerm, mottatt 19.05.2025.

Kjeller:
Kjelleretasjen er i dag inndelt i flere mindre rom, og planløsningen avviker fra godkjente byggetegninger. Det fremgår av sakinnsyn fra Oslo kommune at det tidligere er gitt pålegg om tilbakeføring til godkjent planløsning, og det er også oversendt tegninger som skal dokumentere at dette er utført. Det er imidlertid avdekket at tiltaket ikke er gjennomført i praksis, og at kjelleretasjen fortsatt fremstår med en planløsning som ikke er i samsvar med godkjenningen. Det må påregnes kostnader knyttet til tilbakeføring av kjelleretasjen til godkjent og lovlig planløsning.

1.etasje:
Det er etablert ett dusjrom i ett soverom.

2.etasje:
Det er etablert ett rom med vanninstallasjoner i tidligere soverom, samt at tilstøtende bad er utvidet i opprinnelig soverom.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger.

Krav til rømning: (Branntekniske forskrifter). Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. I dette tilfellet er det kun en oprativ rømningsvei, da det er montert fast inventar foran døren til trapperommet som fører til 1.etasje.

Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er kjøkkenet i kjellers dagslysflate < 10%. Forskriftskrav er derfor ikke oppfylt.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderinger som er nevnt i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Fundamenter i gråsteinsmur og betong. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2011 ifølge eier. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter. Terreng bestående av tilnærmet flate masser rundt boligen.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i gråstein/teglstein. Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid, Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via trapp.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er innvendige skråhimlinger i deler av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Det er begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2018-2025.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra veranda i 2.etasje, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 1. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Det mangler overgangsbeslag/overgangsløsning mellom de to takoverbyggene i forbindelse med inngangspartiet.
Tilstandsvurdering:	Det mangler en tilfredsstillende overgang mellom takoverbyggene ved inngangspartiet. Vann blir derfor ledet direkte ned på underliggende etasjeskiller og kledning, noe som har medført fuktskader og råte i konstruksjonen. Det må påregnes å utbedre beslagsløsning. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, forholdet vil utvikle seg hvis løsningen ikke utbedres, og råten vil spre seg i nærliggende konstruksjoner. Det må utføres destruktive inngrep i konstruksjonen for å fastslå behovet for utbedringer. Kostnadsestimat kan øke ved funn av skjulte skader. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør. Øvrige beslag.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført. Adkomstmulighet bør etableres. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrèdør i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: - Entrèdør i trevirke. 1.etasje. - Dører til utvendige boder i trevirke. - Tofløyet dør uten synlig datomerking. - Entrèdør(kjøkken) med tolags isolerglass, produsert i 1984. 2.etasje: - Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Tilstandsvurdering:	Enkelte dører er noe harde og åpne/lukke og har behov for justering. Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt den tofløyet døren, åpninger er dekket med isolasjon, det må påregnes å utbedre forholdet. Forholdet kan medføre vanninnsig. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: - Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. 1. etasje: - Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. - Glass i vinduer i spisestue og kontor/bibliotek fra 2025 ifølge eier. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. 2. etasje: - Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. - Overlysvinduer/takvinduer uten datomerking.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Majoriteten av vinduene har oversteget forventet levetid og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold, og utskifting av vinduer på sikt. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: - Glatte og profilerte innvendige dører. 1. etasje: - Glatte hvite skyvedører. - Profilerte innvendige dører. 2. etasje: - Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasser i tilknytning til inngangspartiene til boligen, ca. 2 m² Terrasser i naturstein og betongkosntruksjon, belagt med heller. Rekkverk i støpejern. Terrasse med trappeadkomst på begge sider, med adkomst fra stue og have, ca. 2 m² Terrasse i naturstein og betongkosntruksjon, belagt med heller. Rekkverk i støpejern.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Takterrasse i trekonstruksjon med adkomst fra soverom i 2. etasje, ca. 11,5 m².
Terrassen er oppført med terrassebord på tilfarergulv og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 87 cm.

Tilstandsvurdering: Terrassen ligger over innredet boligrom. Vanntett sjikt er av eldre/ukjent dato.
Det er observert mose/begroing på konstruksjonen, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Terrassebordene og rekkverk er preget av slitasje og fuktskader.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, det må påregnes rehabilitering av konstruksjonen.
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende rom.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse: Deler av tomten er opparbeidet med heller og naturstein, ca 120 m².

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Manglende fallsikring rundt inngangspartiet til kjelleren.
Manglende håndløper i utvendig trapp.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet mangler det fallsikring rundt inngangspariet til kjeller. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: To kjøkken og gang.

Tilstandsvurdering: Det er merkbare lokale skjevheter i etasjen.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Gulvet i kjelleren er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i innredet rom, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse:	Kryprom underliggende deler av boligen. Adkomst via utvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc. Det er krav om dampsperre mot grunnen i krypkjelleren. I kjelleren er det ikke lagt dampsperre. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det bør legges dampsperre på grunn iht. gjeldende forskrifter, for å minske fuktpåkjenningen i konstruksjonen. Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen eller for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

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

Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av øvrige yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren i disse rommene. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Fuktmålinger er utført i inspeksjonsluken til stoppekranen (utforet yttervegg), samt utført stedvis fuktmålinger direkte i listverk.

Tilstandsvurdering:

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger.

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen.

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

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

TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malte teglsteinspiper.

1.etasje:
- Peisovn med glassdør, plassert på flislagt felt i peisestue.
- Åpent, oppmurt ildsted i spisestue.
- Peisovn med glassdør, plassert på ildfast plate på kjøkken.
- Åpent, oppmurt ildsted i kontor med glatte, hvitmalte vanger.

Tilstandsvurdering: Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen.

Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Pipevanger er stedvis kledd igjen. Det må påregnes å synliggjøre pipevanger.

Det er krav til avstand på 30 cm til brennbart materiale fra ildsted og brannkammer i ildsted.

Ildsteder er av eldre dato.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber. Tilførsel av vann til installasjoner ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonen. Det fremstår som det er både eldre og nyere røropplegg i teknisk rom i kjelleren.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i kjelleren. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

Tilstandsvurdering:	Synlig sanitærutstyr er funksjonstestet med normalt trykk og avløp. Skjulte rørføringer avløpsrør lar seg ikke inspisere uten inngrep i konstruksjon. Omfanget av oppussingen i 2008 og 2010 er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon for arbeidet. Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget i boligen har overgått halvparten av forventet levetid. Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i rom uten sluk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2009, montert i gang i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Det er etablert bergvarmeanlegg med vannbåren varme til radiatorer. Bergvarmepumpen opplyses å være defekt, og oppvarming av radiatoranlegget skjer i dag via elektrisk oppvarming/el-kolbe. Opplysninger er gitt av eier.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, samt opplysninger fra eier. TG 3 er gitt på bakgrunn av eiers opplysninger om at varmepumpen er defekt. Kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av bergvarmepumpe må fastslåes av fagkyndig, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 3

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: - Friskluft via spalteventiler i vinduer (mangler i to rom). - Kullfilterventilator i ett kjøkken. - Oppdriftsventilasjon i bad. - Elektrisk avtrekksvifte i et WC-rom. 1.etasje: - Kullfilterventilator i kjøkken. - Oppdriftsventilasjon i wc-rom og dusjrom. - For øvrig tilluft via åpning av vinduer. 2.etasje: - Tilluft via åpning av vinduer.
Tilstandsvurdering:	Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom, WC- rom og kjøkken. Det mangler luftespalte under dør til WC-rom i kjeller som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Konsekvensen av forhold kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kjøkken i kjeller, samt bad i 2.etasje er vurdert i egne punkter, da de avviker fra TG 2. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1.etasje: - Spisestue, stue, peisstue og entrè/hall. 2.etasje: - Gang og tre soverom.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i begge etasjer, samt at det er målt høydeforskjeller på ca.15 mm på en lengde på 2,0 m stedvis i boligen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Det er registrert omfattende knirk i trapper ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Plateopp. Frittstående kjøl/frys. Kjøkkeninnredning i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Innredningen er preget av bruksslitasje, samt at det er registrert stedvis svellingsskader. Kjøkkeninnredningen mangler ventilator. Manglende ventilator medfører redusert avtrekk av matos, fukt og os fra matlaging. Dette kan bidra til økt fuktbelastning og dårligere inneklima, samt økt risiko for lukt- og fettavsetninger på overflater og innredning over tid. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i 1.etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i naturstein med kum i keramikk. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, vinskap, kjøleskap og fryser er integrert i innredningen. Kullfilterventilator. Kjøkkeninnredning kjeller: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Plateopp er integrert i innredning. Frittstående kjøleskap og fryser. Kullfilterventilator.
Tilstandsvurdering:	Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredning 1.etasje: Det er registrert krakkelering i servanten. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Kjøkkeninnredning kjeller: TG 2 er gitt på grunn av svellingsskader og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: - Innvendige overflater i kjeller er belagt med fliser og laminat. 1.etasje: - Flislagte overflater i entrè/hall.
Tilstandsvurdering:	Innvendige overflater i kjelleretasjen er preget av bruksslitasje. Det er funnet indikasjoner på fukt i overflater i enkelte rom (forholdet må sees i sammenheng med punkt "gulv på grunn" Det er funnet bom/hulromslyd under fliser i entrè/hall. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fuger. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1.etasje: - Flislagte overflater i WC og kjøkken. - For øvrig er innvendige overflater belagt med fiskebens parkett og mønster parkett. 2.etasje: - Vegg til vegg teppe i ett soverom, for øvrig er innvendige gulv belagt med fiskebens parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater, samt noe merkbare bevegelse i gulvoverflater (forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller" TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 2. etasje: - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. - Tapetserte overflater. - Malt brystningspanel
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: - Pusset og malte overflater. - Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
- Sparklet og malte plater.
- Malt betong.

1. etasje:
- Sparklet og malte plater.

2. etasje:
- Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
- ca. 2,56 m målt i entrè/hall, og ca 3,20 m målt i peisstuen.
- ca. 2,70 m målt i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:

1. etasje:
- Plassbygget garderobeskap
- Plassbygget bokhyller.

2. etasje:
- Plassbygget garderobeskap

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det er totalt fire sikringsskap på eiendommen. To av sikringsskapene tilhører boligen, mens de øvrige er tilknyttet henholdsvis garasje og uthus. Sikringstavler med jordfeilautomater. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Kjeller: - Bad. - Kjøkken(tilstøtende trapperom) 1.etasje: - WC-rom. - Entrè/hall. - Kjøkken. 2.etasje: - Våtrom. Utvendig: - Utvendig på gårdsplass. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det ble gjort større oppgraderinger i 2008 og 2010, sikringsskapet er fra 2011. For øvrig ukjent/eldre dato. - Løses sikringene ofte ut? Det kan skje hvis utvendige varmekabler og el-bil laderer brukes samtidig. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Det er gjort større oppgraderinger på det elektriske anlegget uten dokumentasjon, omfang av oppgraderinger og utførelse er ukjent. Deler av det elektriske anlegget er av ukjent dato. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Bad av ukjent dato. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Helhetsvurdering – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Ett eventuelt vanntett sjikt er av ukjent/eldre dato. Våtrommet er sterkt preget av slitasje, og manglende vedlikehold. Det er påvist at flere fliser i dusjsonen har løsnet fra underlaget. Årsaken kan være høy bruksbelastning, utilstrekkelig heft mot underlaget, feil utførelse eller bevegelser i konstruksjonen. Det er funnet bom under fliser stedvis i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug stedvis i rommet. Det er registrert riss og svertesopp, dette er symptomer på fuktbelastning, samt skruehull som ikke er tettet i veggoverflater. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-450 000,-

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc 1, Kjeller

Beskrivelse:	Laminat benkeplate
Tilstandsvurdering:	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc 1, Kjeller

Beskrivelse:	Gulvstående klosett og skyllekum i rustfritt stål.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc 2, Kjeller

Beskrivelse:	Gulvstående klosett
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Wc 2, Kjeller

Beskrivelse:	WC-rommet har ingen ventilering.
Tilstandsvurdering:	Manglende ventilering medfører utilstrekkelig luftutskiftning i rommet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusjrommet er ifølge eier etablert i 2009. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Generelle opplysninger – Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse:	Døren er i rommets våtsone, det er merker etter fuktpåkjenning på døren. Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner. Dette kan medføre fuktskader.

Våtromsgulv – Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Diamter til avløpsrøret er målt til ca 30 mm, dette er mindre enn nåværende krav, den reduserte rørdimensjonen kan medføre svakere avrenning, økt risiko for tilstopping og behov for hyppigere vedlikehold/rensing TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking bad – Dusjrom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført, da veggene i våtsonen vender mot pipeløp, yttervegg samt bakomliggende vegg i betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier oppusset i 2009. Dusjsonen skal videre være utbedret i 2020 som følge av en tidligere vannlekkasje, ifølge eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fliser. Sluk/avløpsrør er under badekar.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er ok fall i dusjsonen, for øvrig noe svakt fall på konstruksjonen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør og vanntilførselen til badekaret. Ved en eventuell vannlekkasje i disse områdene vil vannet kunne trenge ut av konstruksjonen, som vil medføre vannskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-15 000,-

Våtromsvegger – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, dusj med faste felt og dør i herdet glass og to servanter,

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad / master, 2. etasje

Beskrivelse: Fuktstyrt avtrekkvifte.
Spalte over glassdør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja/

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad / master, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rom med vanninnstallasjoner

Helhetsvurdering – Rom med vanninstallasjoner, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på gulv.
Sparklet og malte plater på vegg.

Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er registrert bom under fliser, samt riss i fuger og knirk i overflater.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader ved eventuelle vannlekkasjer. TG: 2

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2009.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan renne ut av rommet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert stedvis riss i overgang/vegg og himling.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt grunnet bruksslitasje. Innredningen har behov for justering. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: To servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking bad – Bad , 2. etasje

Beskrivelse: Det ble foretatt hulltaking i badets tilstøtende vegg fra tilstøtende rom. Veggkonstruksjonen besto av flere lag plater, og det ble boret gjennom totalt fem lag. Veggen hadde imidlertid en slik tykkelse at det ikke var mulig å komme helt gjennom konstruksjonen for å utføre fuktmålinger i bunnsvill. Hullet ble sikret etter hulltaking med plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje. Yttervegger i betong og bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med trepanel. Valmet tak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elektriske garasjeport. Strøm og belysning.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).	TG: IU

Uthus

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Uthus i trekonstruksjon. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt kledning. Valmet tak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnar Andreas Wormdahl	9578-5995-4-683607	2026-07-17 17:13:02

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
17. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0442/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slemdalsveien 41, 0373 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ragnar Andreas Wormdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 43719523
Forsikret i: Fremtind

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: Lagt ny membran og sluk i dusjssonen på bad tilknytet master bedroom. Husker ikke navn på leverandør. År ca 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny membran og sluk i dusjssonen på bad tilknytet master bedroom. Husker ikke navn på leverandør. År ca 2018

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: Nytt tak ble lagt i ca 2018 av faglærte.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunnmuren ble drenert i 2010.

---

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: Fixel, Storm elektro, Euro elektro mfl. Sikringsboks ble oppgradret ca 2011. Strøm til ny garasje i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader montert. 24T Senter

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt strømpe i grenrør som forener avløp fra naboeiendommer og vår i ca 2016. Tekpartner.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje ble bygget i 2025. Kjeller og grunnmur bygget av Byggproffene. Garasje over bakke bygget av innleide faglærte på timesbasis.

---

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje i dusjsonen i badet tilknyttet master bedroom. Ny membran, sluk og fliser lagt. Utført av faglært.

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.

Ja

Beskriv: Maur er observert i tak på kjøkken og i gang. Utfall av bygningsmatrialer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kompressorer på varmeanlegg er ødelagt pr dd og oppvarming av vannbåren varme gjennomføres elektrisk

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: De er en del av boligen. De ligger i underetasjen.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ifm dette salget.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er gitt igangsettingstillatelse for bygging av garasjen, og søknad om ferdigattest er sendt inn i mars 2026, og bør foreligge ila kort tid. Alle arbeider utført i tråd med rammetillatelsen.

---

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?

Ja

Beskriv: Byggearbeidene ved Diakonhjemmet er planlagt å vare til 2028 og det vil dermed være noe støy fra arbeidene fram til da.

---

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: 14-0442/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ragnar Andreas Wormdahl	**2026-07-17**

Identifikasjon

Ragnar Andreas Wormdahl

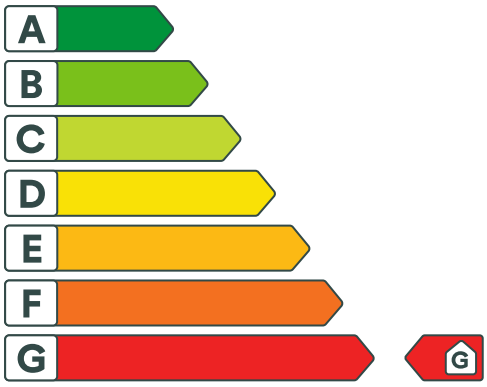
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Slemdalsveien 41, 0373 OSLO**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321551**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80112491**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **112**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1912**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **487,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **487,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **380,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **380,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **185 309 kWh**



Slemdalsveien 41, 0373 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Slemdalsveien 41, 0373 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 22: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 27: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 28: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 29: 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 30: 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 31: 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 32: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533342
Deres ref: 65022/ KLARBRA

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 39, BNR. 112.

Vi viser til bestilling av 20.05.2026 for eiendom gnr. 39, bnr. 112.

GNR. 39 BNR. 112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1911.

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

2575 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
Seksjon Matrikkel

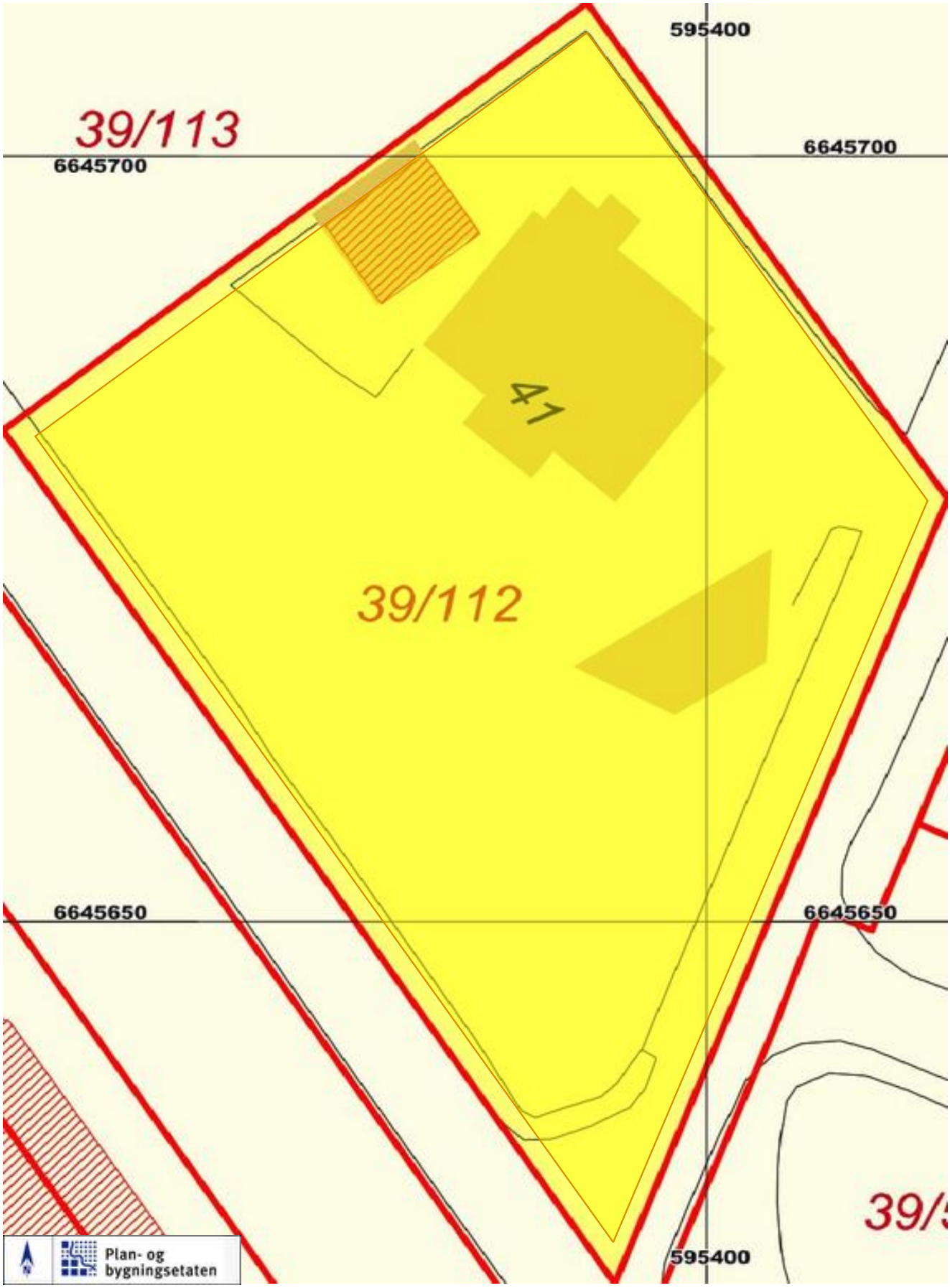
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


595400
39/113
6645700
6645700
41
39/112
6645650
6645650
595400
Plan- og bygningsetaten

Oslo

25639

Regulering av Slemdalsveien fra bygrensen til Vindernveien i i 20m. bredde, fra Vindernveien til Sverrestien i 9m. bredde, fra Blindrenveien til Gaustad i 10 m. bredde og fra Gaustad til Slemdal st. i 12,5 m. bredde (med avrunding av veikryss).

25639 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.03.1939
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193902333
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

347111

Ang. utparsellering av en del av Vindern.

347111 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.04.1911
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191100659
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

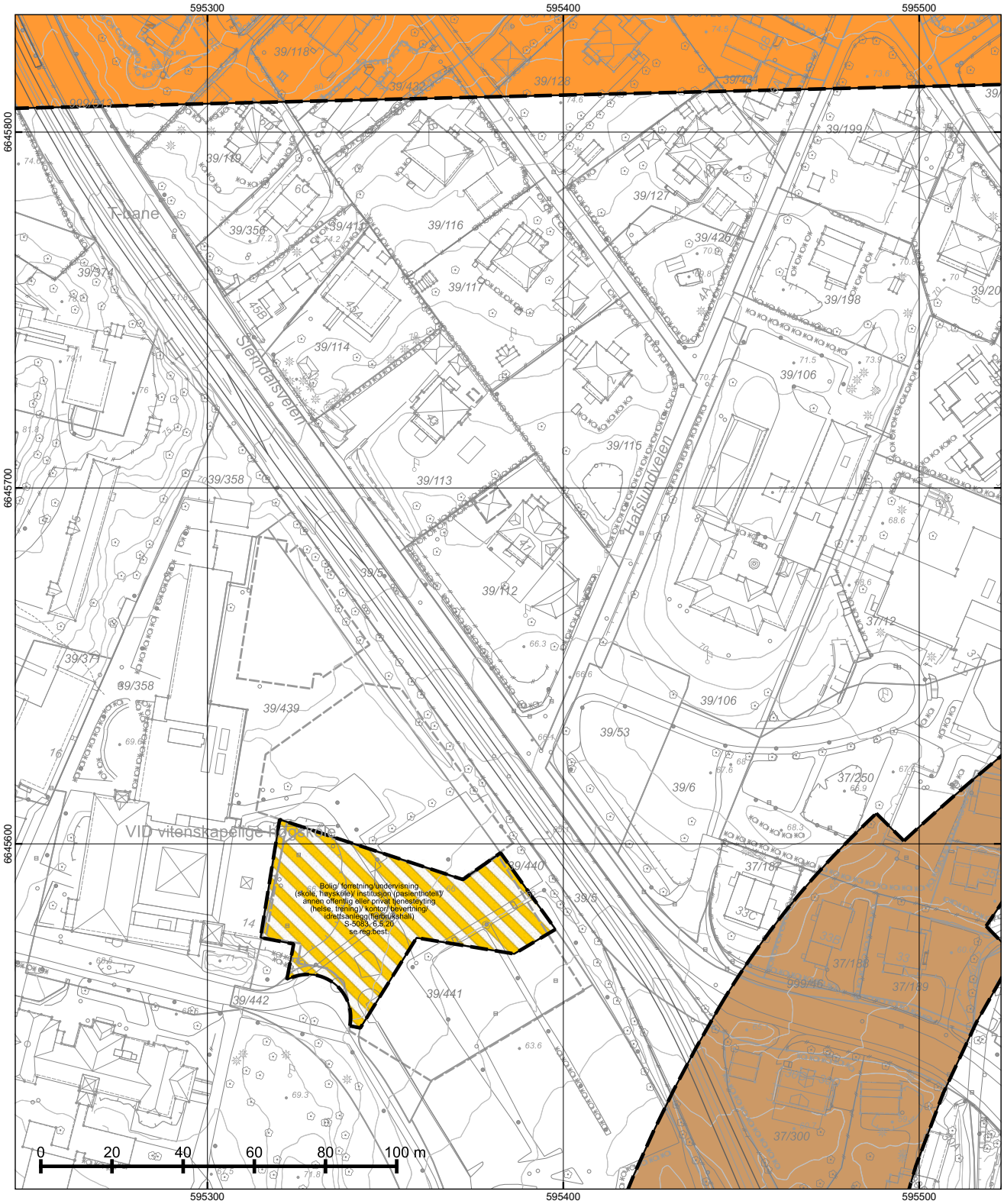
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

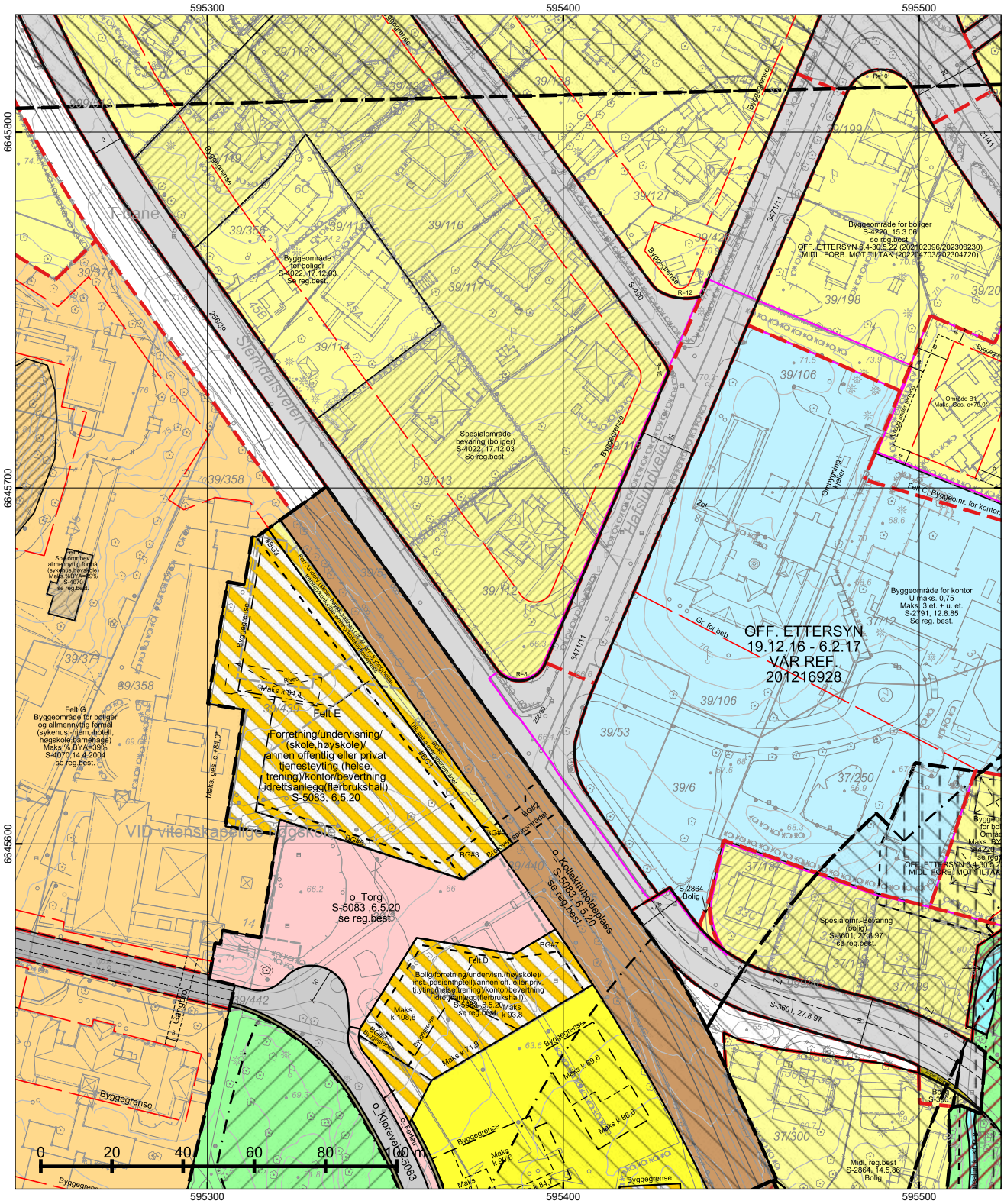
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158263/ 86533342
Adresse: Slemdalsveien 41
Gnr/Bnr: 39/112

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

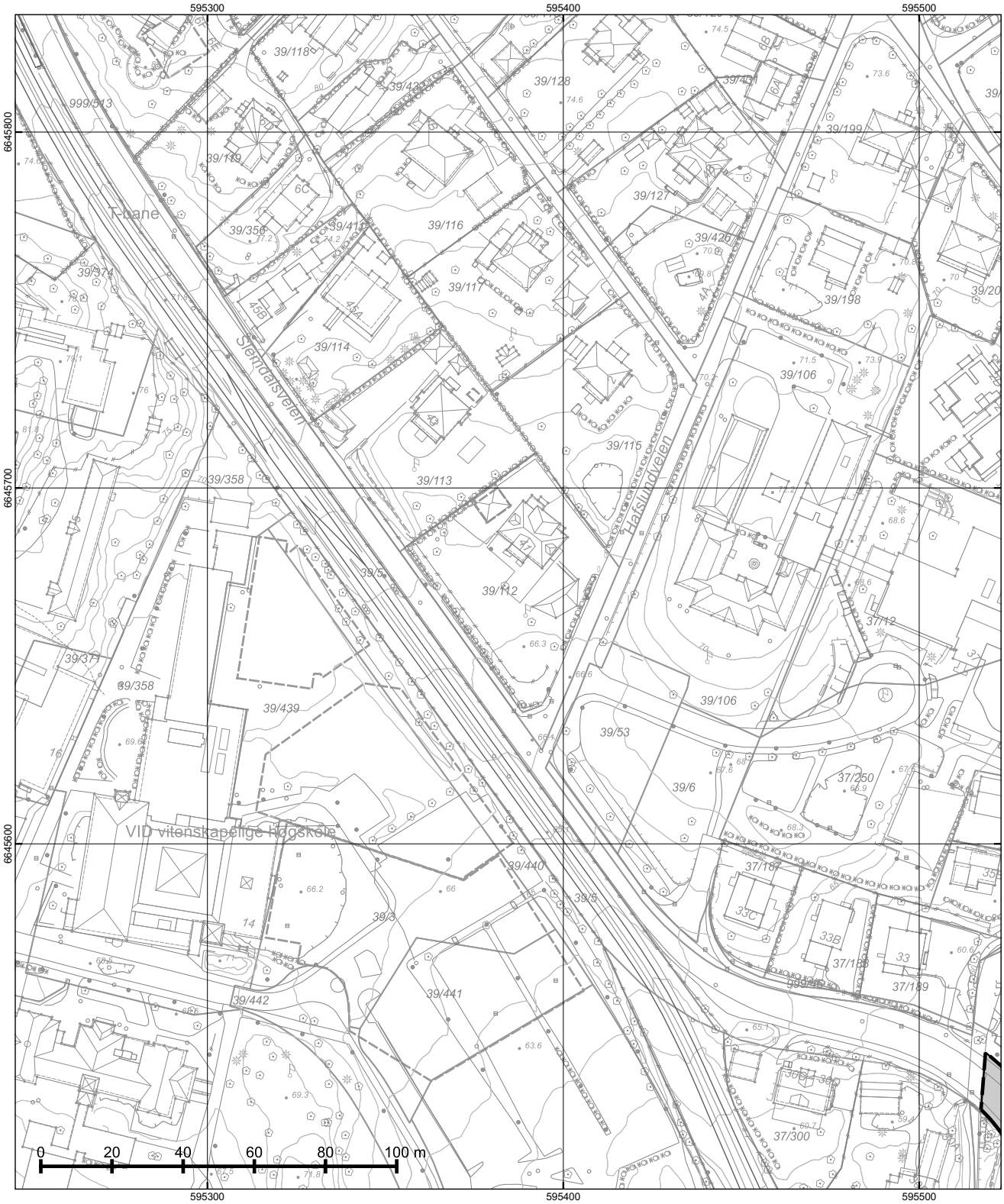
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158263/ 86533342
Adresse: Slemdalsveien 41
Gnr/Bnr: 39/112

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

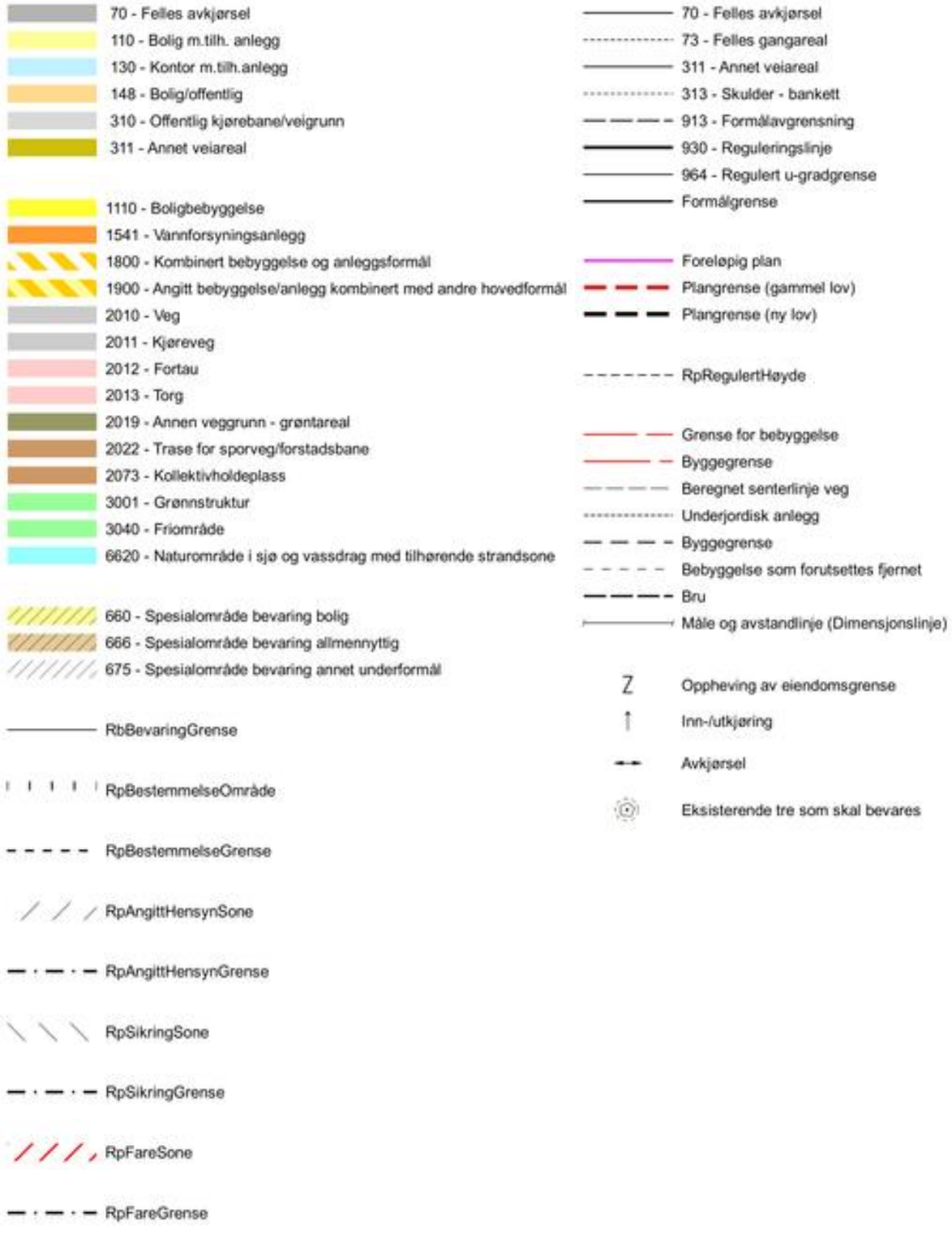
PlottID/Best.nr: 158263/ 86533342
Adresse: Slemdalsveien 41
Gnr/Bnr: 39/112

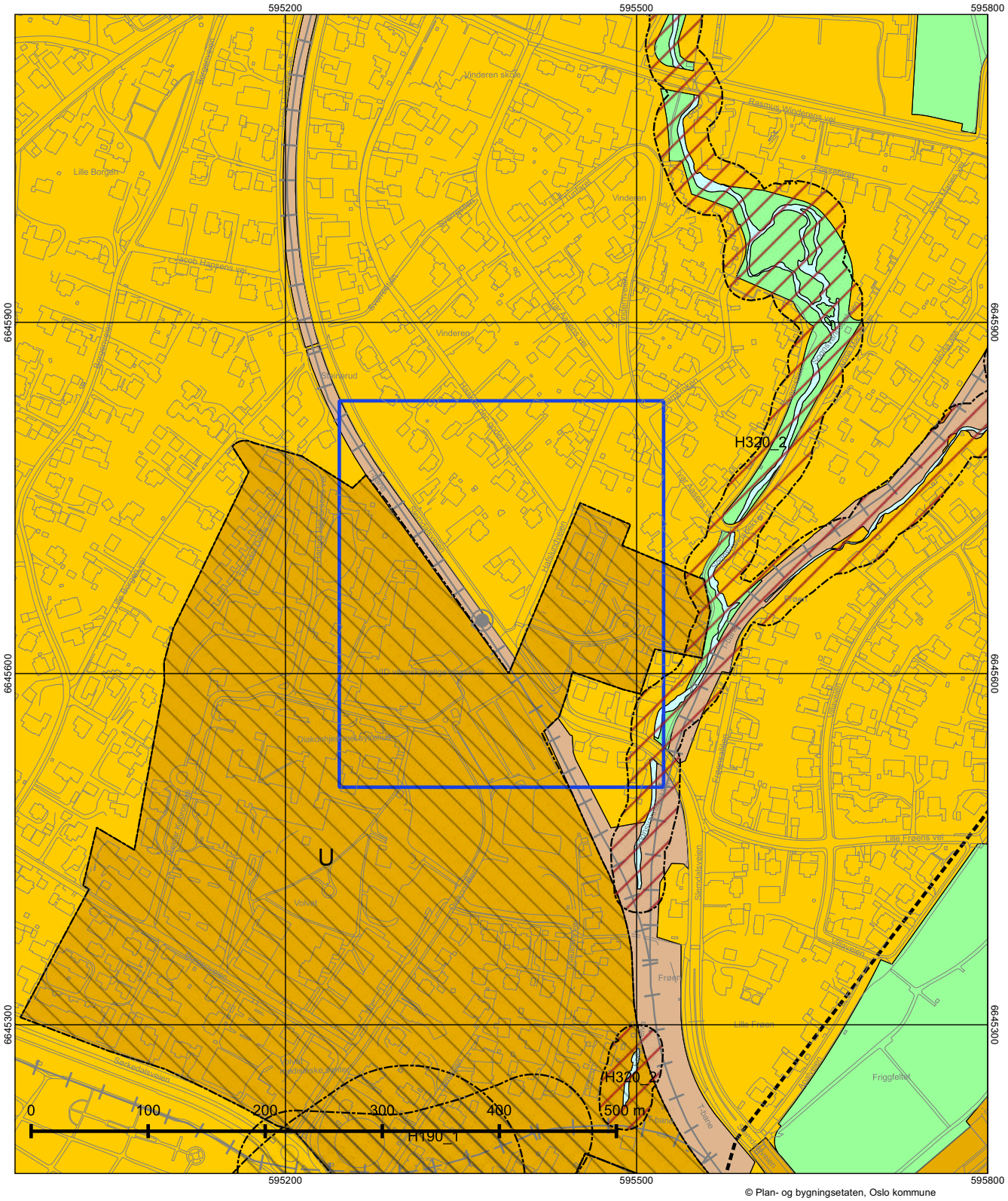
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158263/86533342
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-4022

Endret reguleringsplan med reg.best. for Vinderen 1, som om- reguleres til: Byggeomr.-boliger, offentlig trafikkomr.-gangvei, fellesomr.-felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 17.12.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304206
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199304206

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN I

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket tegnings nummer VIP-199304206 og datert 02.12.2002, revidert 09.04.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde boliger
- Spesialområde bevaring – bolig
- Offentlig trafikkområde – gangvei
- Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse
Tillatt % - BYA skal ikke overstige 18 % av tomt. Parkeringsplass på terreng skal regnes med i % - BYA med 15 m^2 per plass.

3.2 Byggegrense og plassering
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal være frittliggende med minimum 8 meter mellom bolighusene og 4 meter fra nabogrense. Frittliggende garasjer skal ha en avstand til nabogrense på minimum 3 meter.

3.3 Høyder og utforming
Ny bebyggelse skal ha gesims- og mønehøyde tilpasset tilstøtende bebyggelse. For tilbygg under 20 m^2 på hagesiden og for garasjer, kan lavere gesims- og mønehøyde godkjennes.

Ny bebyggelse skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til tilstøtende bebyggelse. Takform og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Dette gjelder også garasjer og uthus.

Bebyggelsen skal oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med en annen materialbruk.

3.4 Type bygg og tomt
Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger, tomannsboliger og garasjer. Minste areal for tomt som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2.

3.5 Støyreduserende tiltak for nybygg
De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom nybygg, som følge av trafikkstøy, utsettes for overskridelse av rundskrivets veiledende grenseverdier på innendørs og utendørs oppholdsareal, må støyreduserende tiltak iverksettes.

3.6 Krav til ubebygd areal
Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene.
Det tillates ikke tett inngjerding.

Ikke vegetasjonskledde areal som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 meter, uten at det finnes et vegetasjonsbelte på minimum 1 meter mot vei.

3.7 Parkering og adkomst
Parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 4. *Spesialområde - bevaring (bolig)*
Alt arbeid ut over ordinært vedlikehold på bygningenes eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygninger, trapper murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren.

Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksiterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

§ 5. *Fellesområde - felles avkjørsel*
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene 39/170, /201, /396, /197, /389, /192, /387 og senere fradelte parseller fra disse.

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-39/112 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Slemdalsveien 41 0373 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 57 473,09
Fakturamottaker:	Wormdahl Ragnar Andreas Slemdalsveien 41 0373 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 25 519,00
Eiernavn:	Wormdahl Ragnar Andreas	Totalt	NOK 82 992,09

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**22 474,58**	**0,00**	25090002014846020	11788957	25.09.2025	27.10.2025
2025	2025	5	**240,00**	**0,00**	25110000014846020	11846538	28.11.2025	29.12.2025
2026	2026	1	**20 645,70**	**0,00**	26030000014846025	11922788	05.03.2026	25.03.2026
2026	2025	1	**719,00**	**0,00**	26030001014846023	11922937	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	2	**20 884,35**	**0,00**	26040000014846023	12041354	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**64 963,63**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Økonomi- og forvaltningsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	25 519,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	15 569,33

Vann- og avløpsgebyr	41 470,76
Renter	196,00
Totale avgifter	**82 992,09**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70B
0370 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.06.2025
Umair Hassan	201806022 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marthe Næss Heggertveit	

Adresse:	SLEMDALSVEIEN 41	Eiendom:	39/112/0/0
Tiltakshaver:	WORMDAHL EIENDOM AS	Søker:	WANG ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Slemdalsveien 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av mur og oppføring av støyskjerm, mottatt 19.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806022			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A.3.00	19.02.2018	1/13
Avkjørselsplan	A.3.00	19.02.2018	1/14
Marksikringsplan	A.3.01	19.02.2018	1/15
Oppriss	A.3.02	19.02.2018	1/17
Oppriss 2	A.3.03	19.02.2018	1/18

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

Oppriss port	A.3.04	25.04.2017	1/19

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marthe Næss Heggertveit - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
WORMDAHL EIENDOM AS, Postboks 6855 St. Olavs Plass, 0130 OSLO

144. 1911.
1.

39 112

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

Eier. Karl F. Hansen.

paa Gr. No. 39 B. NO.

Parcel No. A. 41 til Gade No. Vinderen. Skeidaleveien

Indleveret 17de marts 1911. Attesteret 9 februar 1914

125-03-1911
AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Klokkeplan.~~

Akers Bygningsvæsen den 18de marts 1911

Joh. S. Munch

Parcellen ligger ogsaa ut.

Akers opm. kontor d. 22 mars 1911

Sigurd Knutsen

125 D. Tilbakesendes til kr. bygningsinspektøren. Der er av regulerings hensyn intet at bemerke til bygningens beliggenhet, naar den legges overensstemmende med den av bygnings- og regulerings kommisjonene godkjendte plan (rettet med rødt paa situationsplanen)

Plan. klokketaarnender samt forskrifter for gatebrædder bør legges ut.

Akers overingeniørkontor, 19 april 1911

E. Lassenius

G.nr. 39 | B.nr. 112
Kartblad
Bilag nr. 14

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3174-1937
Dat. 10/5
Antall bilag 7

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

I angående tilbygning m.v. til våningshus.

Eier:
Major Strøm,
adr. Skuterudveien 41.

Anmelder:
Overkonstabel Sigmund Pedersen,
adr. Vinderen.

Sted:
Vinderen, V. Aker.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 41.
til Skuterudveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømrerm. Jørgen Andersen,
Flaen, Grorud.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 19/5.1937.
Ferdigattest:

Til [illegible]
[illegible] 397

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 11/5 1937
AKERS FASADERÅD, 11/5 1937
SEKRETÆR

G.nr. 39 B.nr. 413	
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Lnr. 1433-25	
Dat. 20/4	
Antal Bilag: 5	

1144/1911

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

✓ angaaende : Indvendige forandringer samt tilbygning til eksist. Gaardsbygning

Eier:
Gmjr Pedersen,
adr. Vinderen, Vestre Aker.

Anmelder:
Arkt. Peirup Thorsen,
adr.

Sted:
Vinderen, Vestre Aker.
Parcel nr.:
av
Tomt nr.:
til Ullevaldsveien

AKERS BYGNINGSDISTRIKT

Akers Helserads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

Indk. gdkp. 21/4-27

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

Akers Bygningschefs kontor, den

Intet at bemerke heri tilbygningens
avstand fra nabogrænse er mindst 4.
2/5 1925
Loffeng.

1.

G.nr. 39	B.nr. 112
Kartblad	
Bilag nr. 17	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3472-26
Dat. 23/8-26
Antal bilag 6

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

Tilbygning av kjøkkenstue

V angaaende indbygning av veranda

Eier:
Major P. Brandt
Glemdalsveien 41
adr. V. Aker

Anmelder:
Arkt. Ragnar Nilsen
adr. Grønland 2

Sted:
Vinderen

Parcel nr.:
av
Tomt nr.: 41
til Glemdalsveien

Ansvarshavende:
Bygm. Henry Hansen,
Store Bergen, Vinderen.
Adr.
Veierklæring indkommet:
Gebyr: Betalt. 21/4-27.
Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

N. 24/8.26

Lille 23/8

1

G.nr. 39 B.nr. 112
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 115313
Dat. 1/12-48
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKER HELSERÅD
Dato 4/66
Journal nr. 1948

V angående Garasje samt fremdrivsanordning ved våningshus

Eier:
Disponent
J. Hamnik
adr. Hemdalsvn. 41
V. Aker

Anmelder:
Ark.
Einar E. Foss
adr. Eilert Sundtsgt. 42
Oslo

Sted:
Hemdal
Tomt nr. 41
til Hemdalsvn.
Sendt vegsjefen:
Retur:
Gebyr: 16/3-1949.
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Herrmann. Erik B. Hansen.
Sæteriiv. 2. Nordstrand.
Ukr. sendt 30/3-49. Kun for forandringsarbeide.
Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd: 18/12 48
Regl. vesen:

Returnert ans. Dep. fra bet. av W.C. for Brannvesenet
7/12 48 A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Archfoss Jochen Fandler
Postboks 91
1305 HASLUM
fandler@online.no

Dato: 14 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200706343-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tom Le | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLEMDALSVEIEN 41	Eiendom:	39/112/0/0
Tiltakshaver:	Natalie Benjamin	Adresse:	Slemdalsveien 41, 0373 OSLO
Søker:	Archfoss Jochen Fandler	Adresse:	Postboks 91, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Barnehage/-park/fritidshjem	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SLEMDALSVEIEN 41

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 28.06.2007.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Britt Eikholt
Prosjektleder

Tom Le
saksbehandler

Kopi til:
Natalie Benjamin, Slemdalsveien 41, 0373 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnar Andreas Wormdahl
Slemdalsveien 41
0373 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201015273-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 15.10.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLEMDALSVEIEN 41	Eiendom:	39/112/0/0
Tiltakshaver:	Ragnar Andreas Wormdahl	Adresse:	Slemdalsveien 41, 0373 OSLO
Søker:	Ragnar Andreas Wormdahl	Adresse:	Slemdalsveien 41, 0373 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SLEMDALSVEIEN 41

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 07.10.2014.

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

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.10.2014 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

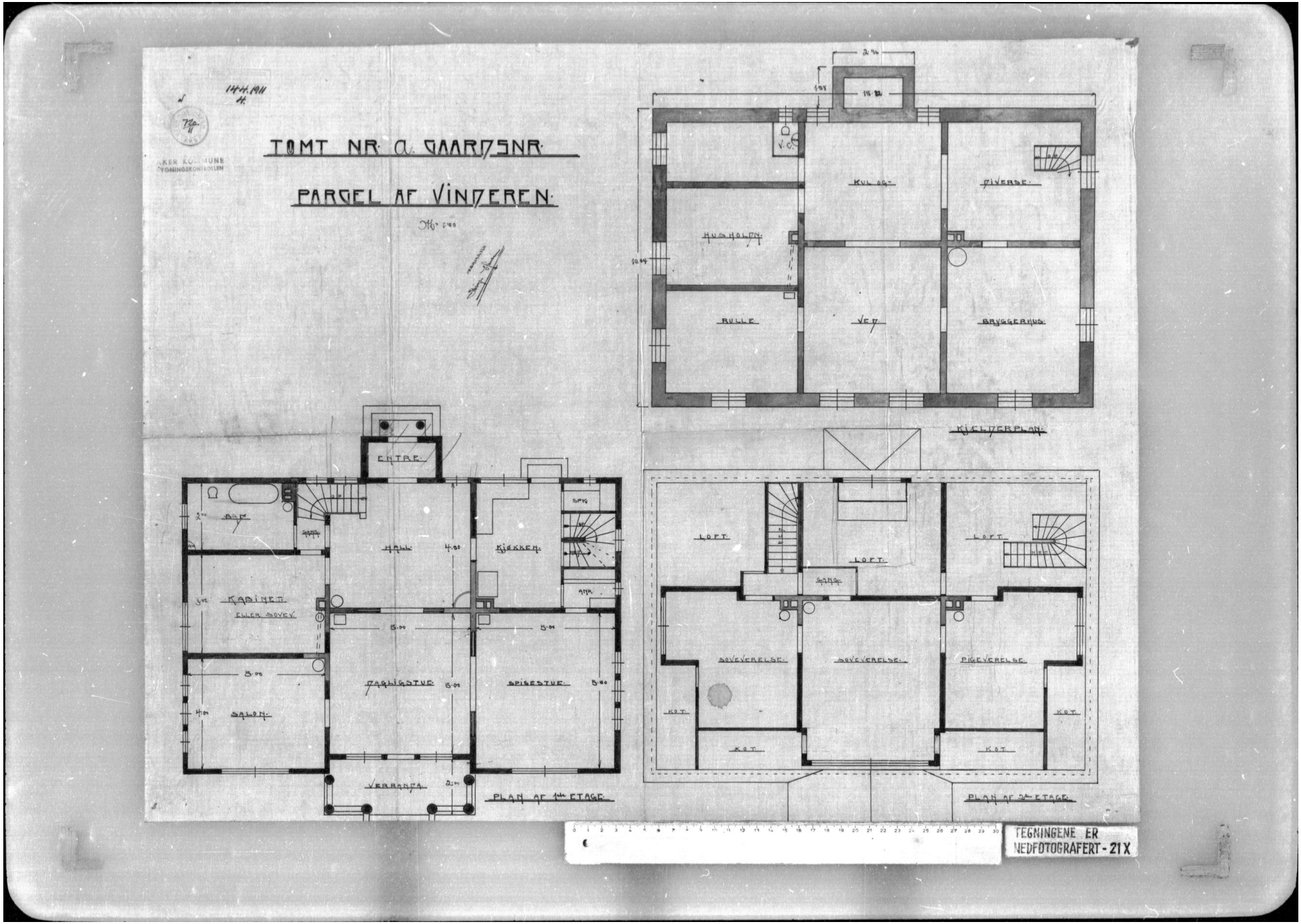
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

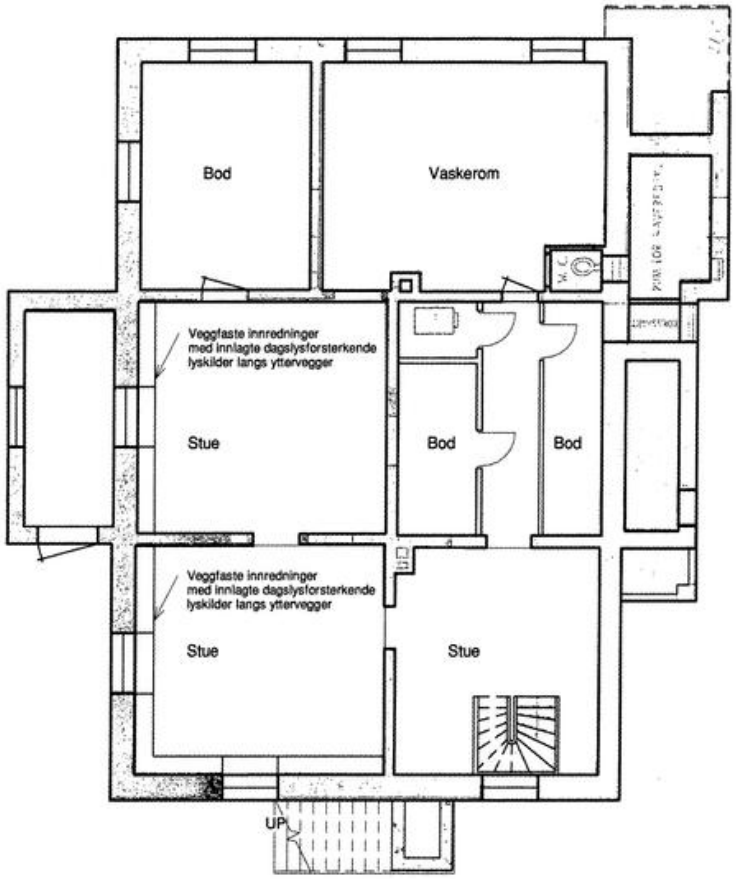
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

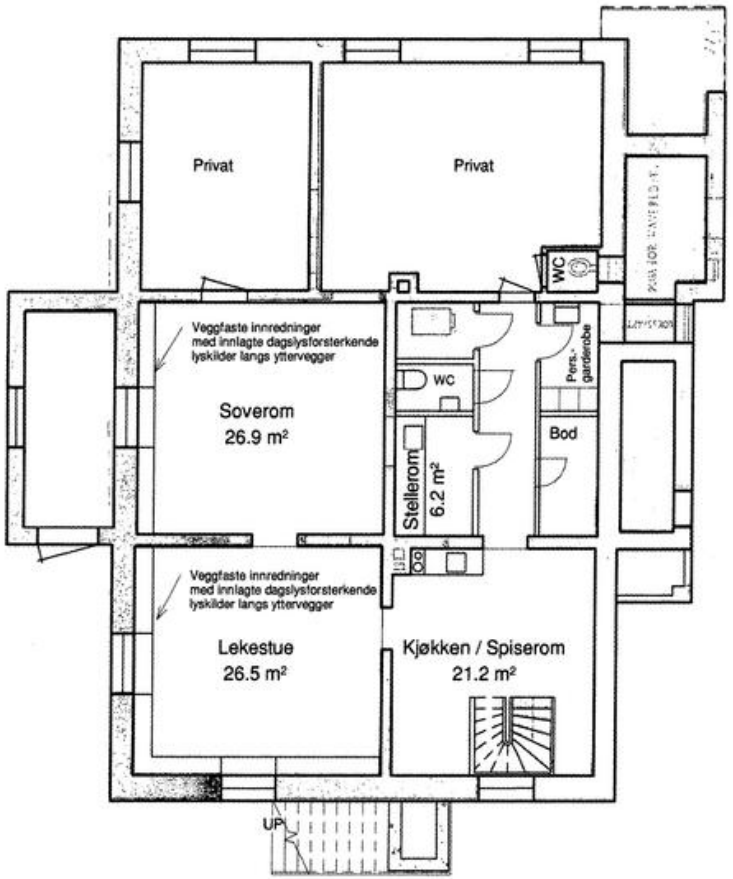
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


14/4. 1911
TOMT NR. A. GAARD/SNR.
PARCEL AF VINDEREN.
AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
KJELDERPLAN.
KUL OG:
DIVERSE.
HUSHOLDN.
RULLE
VED
BRYGGERHUS.
ENTRE.
BAD
HALL
4.00
KJØKKEN.
SPISK
KABINET
ELLER SOVEV.
5.00
5.00
DAGLIGSTUE.
5.00
SPISESTUE.
5.00
SALON.
4.00
VERANDA.
2.00
PLAN AF 1ste ETAGE.
LOFT.
LOFT.
LOFT.
SOVEVERELSE.
SOVEVERELSE.
PIGEVERELSE.
KOT.
KOT.
KOT.
KOT.
PLAN AF 2den ETAGE.
TEGNINGENE ER
MEDFOTOGRAFERT - 21 X



U.etg. nåværende



U.etg. framtidig

Arkitekt Jochen Fandler
Boks 91 . 1305 HASLUM
67 12 28 32 / 911 02 992
fandler@online.no

ARCHFOSS

No.	Description	Date

39/112 Slemdalsveien 41

Familiebarnehage

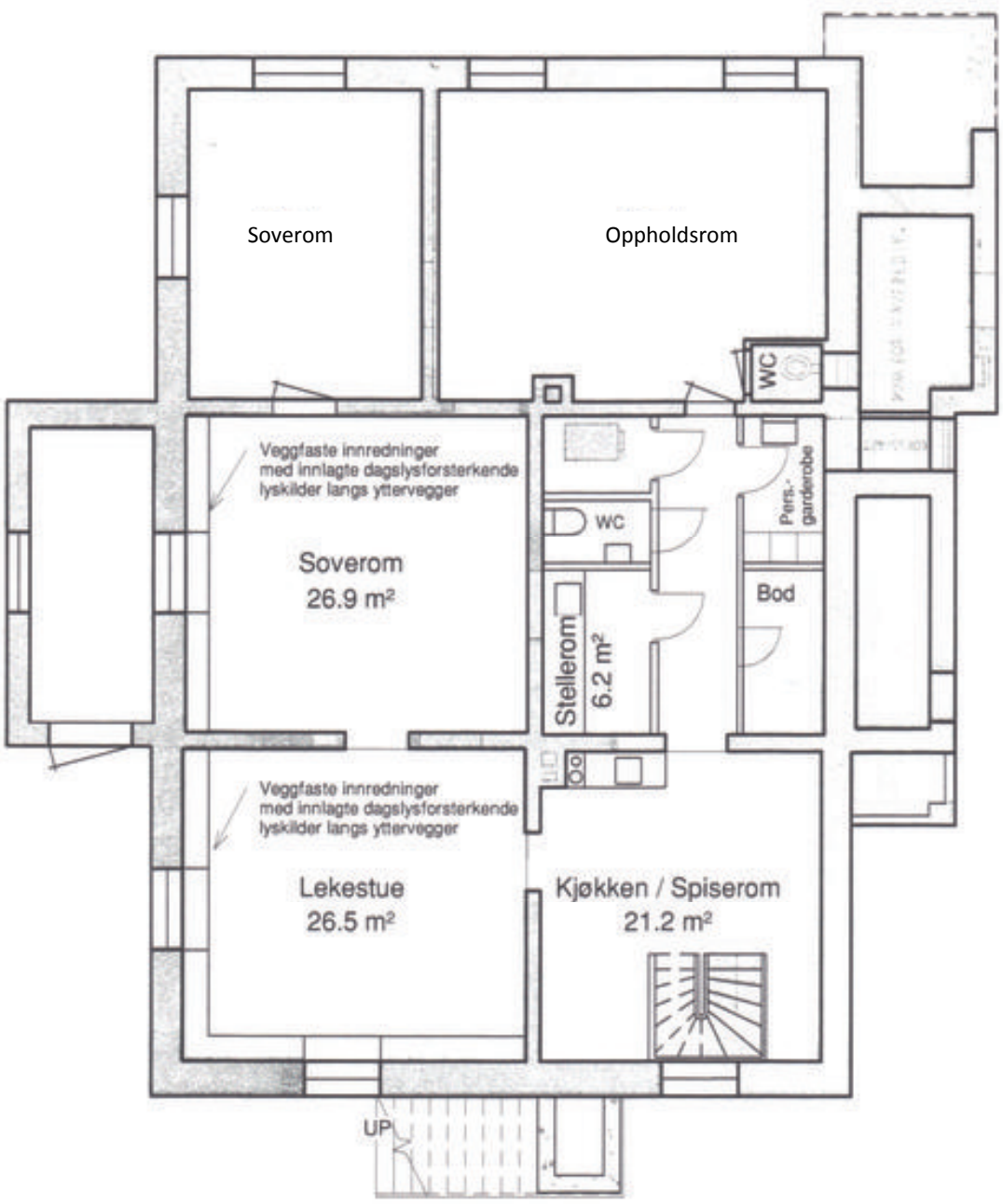
Natalie Benjaminsen

Plan U.etg.

Date	31.10.2006
Drawn by	Jochen Fandler
Checked by	J.F.
Scale	1 : 100

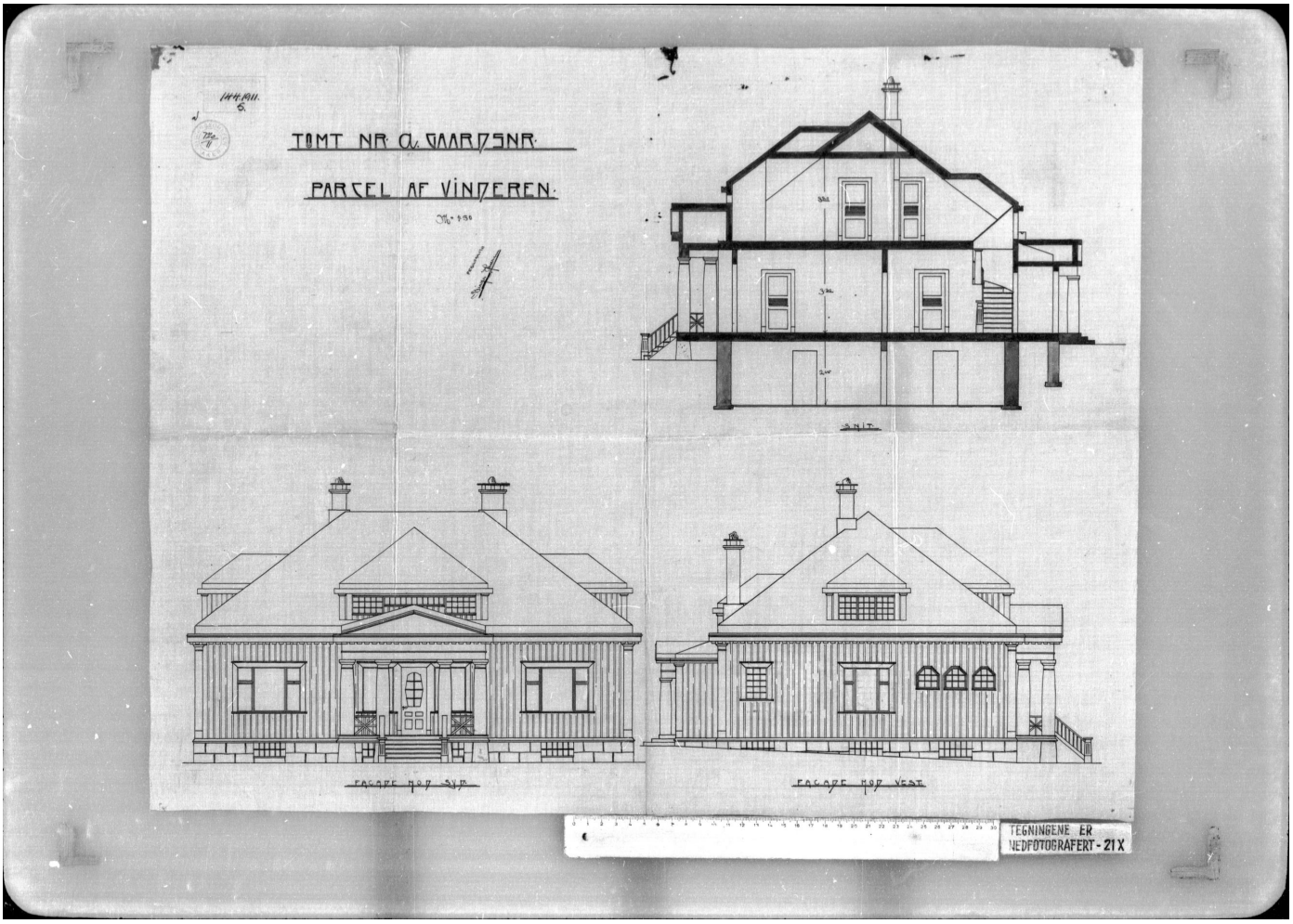
E-1

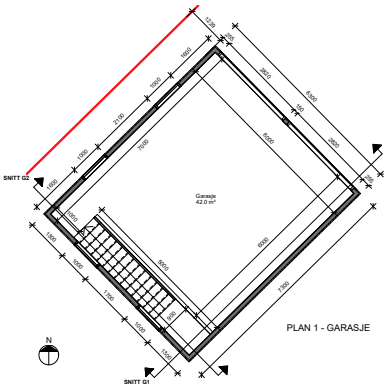
Vedlegg 2 - Søknad om tiltak uten ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 20-2. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eiendom: Slemdalsveien 41, Gnr: 39, Bnr: 112



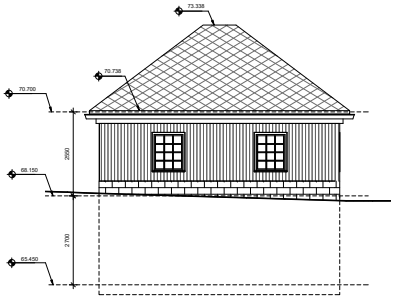
Underetasje fremtidig, 1:100

Slemdalsveien 41. G.nr. 39. B.nr. 112

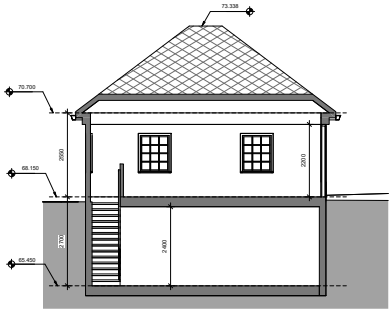

TOMT NR. OG GAARDSNR.
PARCEL AF VINDEREN.
SNIT.
FACADE MOD SYD
FACADE MOD VEST
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



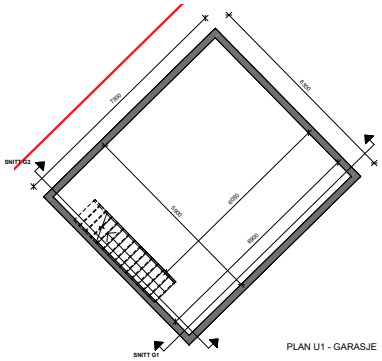
PLAN 1 - GARASJE



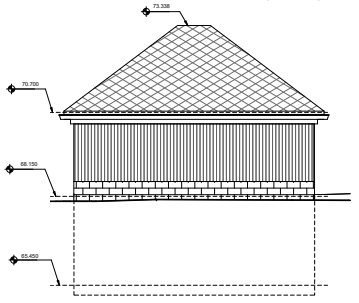
OPPRISS NORD



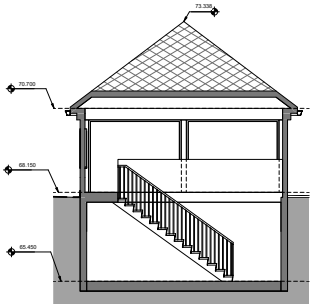
SNITT G1



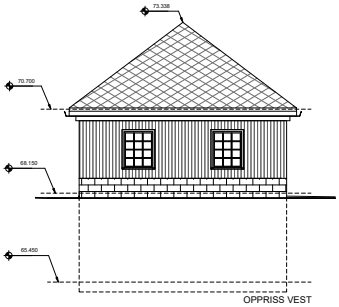
PLAN U1 - GARASJE



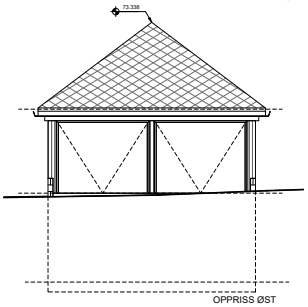
OPPRISS SYD



SNITT G2



OPPRISS VEST



OPPRISS ØST

0 1 2 5 m

FORMÅL	REF. KOPIER	PROSJ.-NR.	DWG. / MAN.
-		2022-XX	XX / XXX

Prosjektfase	Målestokk	Papirformat
	1:50	A1

Prosjektadresse	TEGN./ KONTR.	DATO
SLEMDALSVEIEN 41, OSLO	EPS /JWN	07.02.2022

SKJEMA GARASJE

000-T.G-A-X

REV	DATO	TEGN.	KONTR.	TEKST	REV

PROSJEKTLEDER: - +47 ... e-post: ...@...

BYGGHERRE: - +47 ... e-post: ...@...

WANG arkitektur

WANG ARKITEKTUR AS
Storeskaftveien 70b 0370 OSLO +47 99241828 e-post: info@wark.no

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
220970[redacted]
org.nr./fødselsnr.

Saksnummer: GNR. 39, BNR 112

Fødselsnr. / Org.nr 220970[redacted], RAGNAR ANDREAS WORMDAHL
240671[redacted], HEIDI NATALIE BENJAMIN

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom Gnr./ Bnr. 39/112
Slemdalsveien 41
0373 Oslo

Deknr: 629788 Tinglyst: 10.04.2018
STATENS KARTVERK

Hjemmelshaver Benjamin, Heidi Natalie
F.NR: 240671[redacted]
Wormdahl, Ragnar Andreas
F.Nr: 220970[redacted]

Saksnummer GNR. 39, BNR. 112
Type byggverk Støyskjerm

Den 18.03.2018 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven §7 meddelt midlertidig unntak fra byggegrense fastsatt i reguleringsplan S-4022.
Tillatelsen gjelder bygning av støyskjerm som vist på reguleringskart i godkjent byggesak.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 18.03.18

Underskrift hjemmelshaver Heidi Natalie Benjamin

Underskrift hjemmelshaver Ragnar Andreas Wormdal

Slemdalsveien 41

Nabolaget Frøen/Vinderen østre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	16 min 1.2 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Heltberg Bislett	6 min

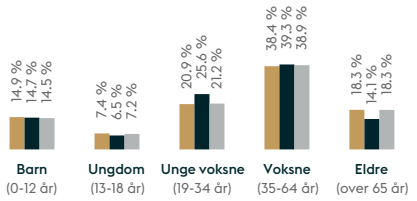
Offentlig transport

Steinerud T Linje 1N	3 min 0.2 km
Steinerud Linje 1	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	16 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.9 km

Barnehager

Hvitveisen barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min 0.4 km
Diakonhjemmet barnehage Steine... 59 barn	6 min 0.5 km
Friggfeltet barnehage (1-5 år) 23 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frøen/Vinderen østre	1 368	626
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Vindern skole	7 min
Tørteberget 1	9 min
SATS Vinderen	7 min
Mudo Vinderen	10 min

«Lyst og grønt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100



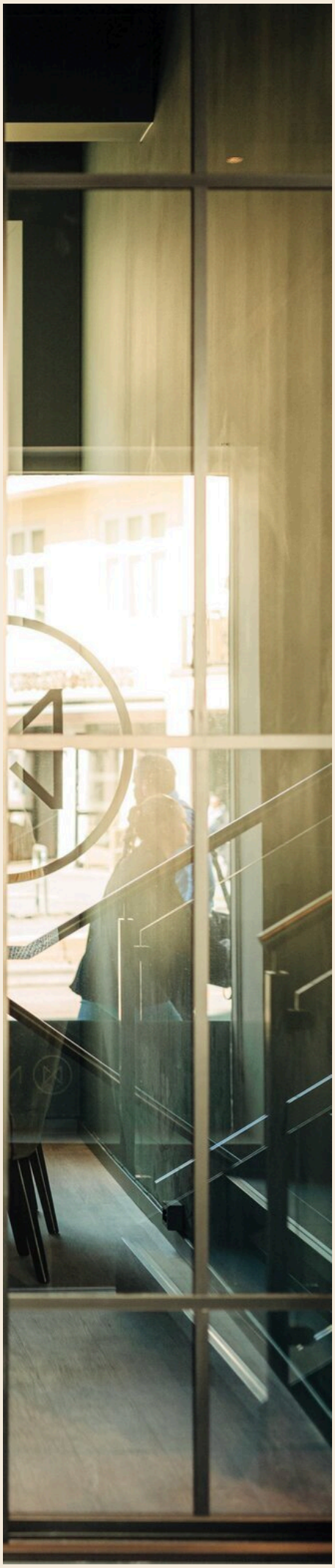
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

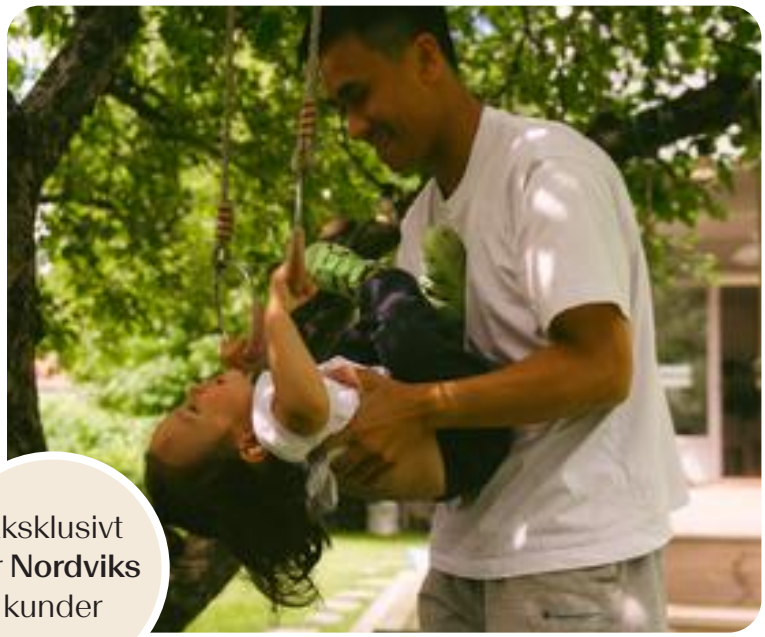


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0442/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slemdalsveien 41 0373 OSLO
Matrikkel: Gnr 39, bnr 112 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mats V. Lomsdal
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036



Aleksander J. Brataas
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
a.brataas@nordvikbolig.no
468 35 570

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: