

Langmyrveien 26B



Velkommen til

Langmyrveien 26B



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

Nordberg

Rålekker 2-mannsbolig med super beliggenhet | Renovert 2014/15 - nye bad, kjk, etterisolering, tak, kledning mm, | Hybel

Prisantydning	19 900 000,-
Omkostninger	498 850,-
Totalpris	20 398 850,-
BRA-i	245 kvm
Totalt BRA	258 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1961

Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Langmyrveien 26B. En rålekker halvpart av en vertikaldelt to-mannsbolig. Boligen ble mer eller mindre strippet ned, og bygget opp i 2014/15. Huset er bygget opp igjen med ny kledning, etterisolering, nytt tak, nye vinduer/dører, drenering, nye bad, nye overflater og mye mer. Når det ble bygget opp er det med en planløsning som passer en moderne familie med praktiske løsninger og rikelig med oppbevaring.

- Renovert 2014/15
- Solrik og sørvestvendt hage
- Flere solpunkter med sol hele dagen
- Kort og trygg vei til skole og barnehage
- Høy standard og mange påkostninger
- Vannbåren varme og etterisolert
- Utleiehybel

Arealer og innhold

BRA-i:	245 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	258 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Kjellerstue, 2 boder, vaskerom, bad, badstue, teknisk rom, gang/trapp.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 13 kvm. To utvendige boder.
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue, kjøkken, wc og gang.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. 4 soverom, trapp/gang, 2 bad og walk-in-closet.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 5 kvm.

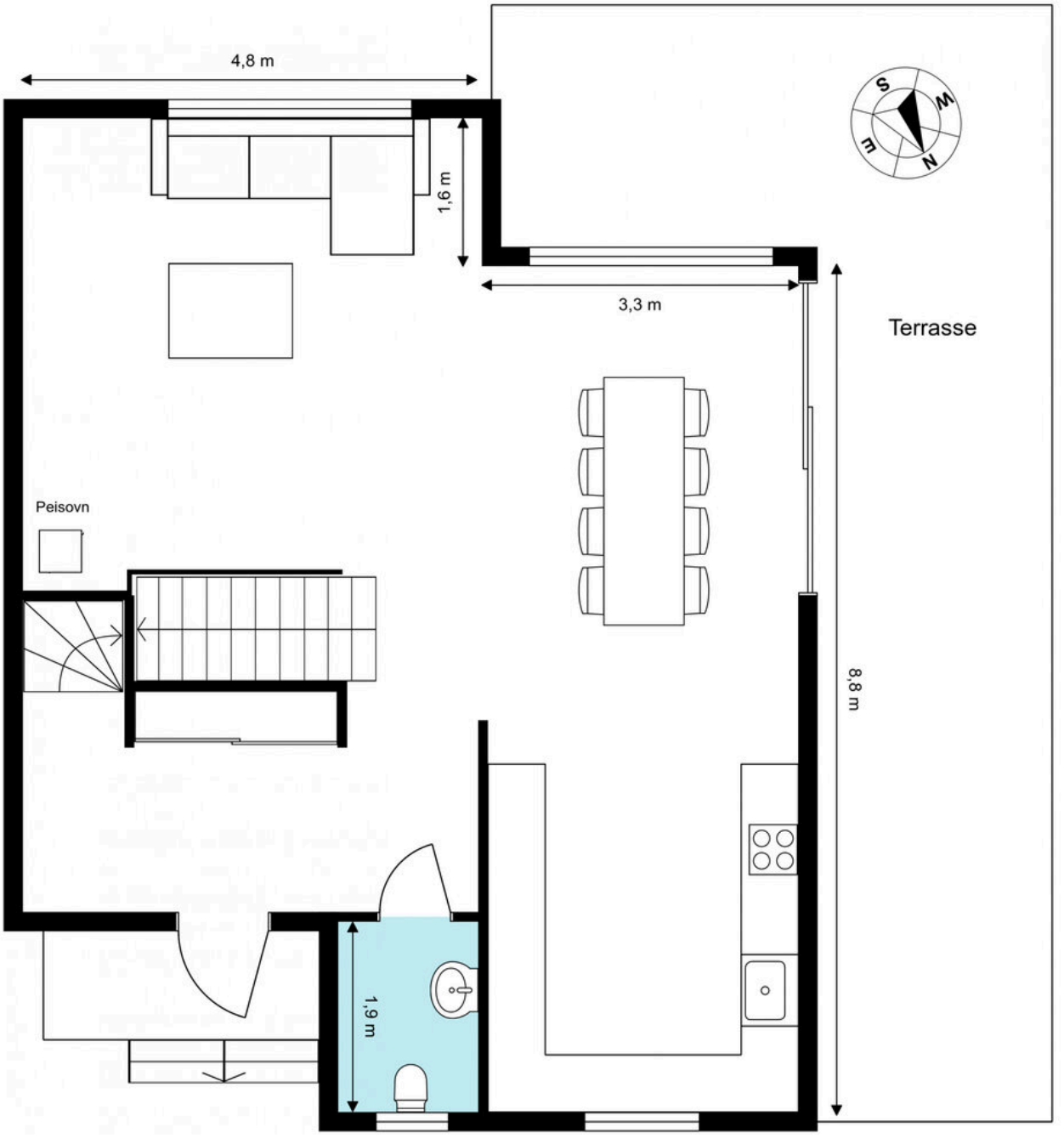
Langmyrveien 26b



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Langmyrveien 26b



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Langmyrveien 26b



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Informasjon

Langmyrveien 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0075/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Langmyrveien 26B, 0874 OSLO
Gnr 52, bnr 810 i Oslo kommune

Selgere
Martin Samdal
Ingrid Jyssum

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
497 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
498 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
518 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

20 398 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 418 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 245 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 258 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Kjellerstue, 2 boder, vaskerom, bad, badstue, teknisk rom, gang/trapp.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 13 kvm. To utvendige boder.
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue, kjøkken, wc og gang.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. 4 soverom, trapp/gang, 2 bad og walk-in-closet.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
Gulvareal i 2.etg er 78m2. 5m2 av Walk-in-closet har lav takhøyde (under 1,9m) og er derfor ikke medtatt i BRA-I.
Areal av utvendige boder er medtatt som BRA-e. En bod på ca 8m2 er plassert under terrasse, den andre på ca 5m2 er plassert ved inngang til hybel.

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.

Alle forhold har fått TG1 i tilstandsrapporten, den ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Øvrig standard:
Bad
Alle 4 bad er etablert i 2014/15. Arbeidene er utført av Nordhagen & Løland AS. Samtlige bad fremstår som tidsriktige og påkostet, med kvalitetsmessig god utførelse. Bad ved hovedsoverom inneholder dusjnisje med glassdør, badekar, heldekkende benkeplate med servant over- og skuffer under, elektrisk håndkletørker og vegghengt toalettsisterne. Det er mekanisk avtrekk med fuktsensor på vegg over wc. Vindu er plassert like ved badekar. Regsistrert noe avflassing av maling. Kan ha sammenheng med fuktpåkjenning fra vanndamp. Bør luftes for å sikre god luftsirkulasjon.
- Bad 2.etg ved hovedsoverom: Pent flislagt gulv med 60x60 flis, slukrenne i dusj og sluk under servantskap.
- Bad 2.etg ved trapp: Pent flislagt bad med 60x60cm flis på vegger og gulv. Tilsvarende løsninger og utførelse som på hovedbad. Ingen vesentlige avvik registrert. Badet inneholder dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og elegant elektrisk håndkletørker.
- Bad underetasje ved badstue: Bad i underetasje med tilsvarende utførelse som badene i 2.etg. Inneholder dusjnisje med vendbar glassdør, vegghengt toalett og

heldekkende servant med skap under. Rainshower dusjhode integrert i himling. Adkomst til badstue direkte fra bad.
Bad hybel: Bad i hybel med 60x60cm flis på vegg. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, liten servant med skap under. Mekanisk avtrekksvifte på vegg i hjørne av bad. Ideelt sett burde avtrekksvifte være plassert ved dusjhjørne for å sikre at fuktig luft transporteres ut fra badet raskest mulig. Flislagt gulv med 5x5cm flis og sluk i dusjsone og 60x60cm forøvrig. Registrert noen svertemerker og smuss i fuger. Antas å kunne vaskes vekk med kraftvask.

Kjøkken 1.etg
Tidsriktig og påkostet kjøkken. Hvite grepsløse fronter og hvit benkeplate. Alle hvitevarer av høy standard og prisklasse fra Miele, integrert kaffemaskin, 90cm steketopp, dampovn, stekovn, to varmeskuffer og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin ny fra 2025 (type G7797 SCVi XXL AD 125 Gala Ed. ObsidiNER, veil.pris 36.599,-). Falmeo kjøkkenhette. Kjøkkenarmatur med uttrekk og LED-lys. Komfyrvakt over steketopp og lekkasjevarsler (Aquastopp) i tilknytning til vanninnstallasjoner (oppvaskmaskin og kaffemaskin). Lite bruksslitasje i forhold til alder på innredning.

Kjøkken underetasje (hybel)
Kjøkken til hybel med grå grepsløse fronter. Hvit laminat benkeplate. Innfelt vaskekum av stål og delvis integrerte hvitevarer. Mosaikkflis over benkeplate. Komfyrvakt og lekkasjevarsler montert. Flis på gulv i hele hybeldelen. Vannbåren gulvvarme med seperat temperaturregulering for bad, soverom og stue.

Balkong
Stor solrik terrasse på ca 37m2 med utgang fra stue i 1.etg, samt luftebalkong på ca 5m2 med utgang fra hovedsoverom i 2.etg. Rekkverk trekonstruksjoner med horisontale lekter. Høyde på rekkverk ble målt til 94cm. Dette var tilstrekkelig ved oppføringstidspunktet, dagens krav er 100cm.

VVS
Alt av rørarbeider ble totalrenovert og bygget ut i 2015. Arbeidene ble utført av Jensen Rørservice. Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon i form av fakturaer, arbeisbeskrivelser, samsvarserklæringer og bildedokumentasjon. Anlegget består av forkrummede vannrør og plast med rør-i-rør anlegg, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.
Det er plassert pumpekum for spillvann i hage. Pumpe ble levert av Oslo Pumpeservice. Jevnlig service i henhold til anbefalninger har blitt gjennomført.
Det må påregnes normalt med vedlikehold og utskiftinger av VVSanlegget.
- Det er plassert to stk OSO varmtvannsberedere på ca 300liter i teknisk rom innenfor vaskerom. Den ene betjener varmt tappevann (dusj og blandebatterier), den andre vannbåren varme.
- Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og 1.etg. Anlegget ble installert av Jensen Rørservice i 2015. Bildedokumentasjon fra vannrør lagt i bunnplate (betongstøp) og i 1.etg fremvist. Anlegget er jevnlig kontrollert av installatør, senest i 2025.
- Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og vinduer i luftestilling. Mekanisk avtrekk på alle fire bad, vaskerom og toalett. Kjøkkenventilatorer på begge kjøkken med avtrekk ut av bolig.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget ble totalrenovert i 2015. Arbeidene ble utført av ADR Elektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæringer, fakturaer og arbeidsbeskrivelser for de elektriske installasjonene. Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang i 1.etg. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Gulv: Flis bad. Heltre eik på øvrige rom. I underetasje er det primært flis på gulv, heltre eik i kjellerstue og støvbundet betong i teknisk rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Parkering

Det er plass til flere biler i oppkjørselen og tomt.

Modernisering og påkostninger

Boligen ble bygget på og totalrenovert i 2014/15.
Så og si alt innvendig fra det originale huset ble revet. Yttervegg-, etasjeskille- og takkonstruksjoner ble delvis bevart. Ny kledning og yttertak på hele huset.
Alt fra tilbygget i 3 etasjer er nytt. Det meste av tekniske anlegg er totalrenovert.
Arbeidene er godt dokumentert med bilder og beskrivelser.
Blant annet følgende entreprenører har utført arbeidene:
Mesterbygg: Tømrerarbeider
Jensen Rørservice: Rørleggerarbeider og vannbåren gulvvarme
Nordhagen & Løland: Våtroms-, mur og flisarbeider
Torstein Skjaker: Grunnarbeider og landskap
ADR Elektro AS
HQR Bygg AS v/ Anderes Stien (grunnarbeid)
THE AS: Arkitekt

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med nye bad/våtrom. Arbeid utført av: Norhagen & Løland - støp, flislegging. Oslo Membranservice AS - membran. Jensen Rørservice AS - rør, sluk. ADR Elektro AS - elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med nye bad/våtrom, inkludert tettesjikt, membran og sluk. Arbeid utført av: Oslo Membranservice AS - sveising av membran. Jensen Rørservice AS - rør, sluk. Norhagen & Løland - støp, flislegging.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med nye bad/vaskerom. Alt arbeid dokumentert, en del digitalt i "Boligmappa". Arbeid utført av: Norhagen & Løland - støp, flislegging. Oslo Membranservice AS - membran. Jensen Rørservice AS - rør, sluk. ADR Elektro AS - elektro.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering med påbygg av huset i 2015, med nytt tak, fasadekledning/isolasjon, ildsted, terrasse. Arbeid utført av: Mesterbygg AS - tømrermester. Systemblokk -prefabrikkerte betongelementer. Storo Blikkenslagerverksted AS. Norhagen & Løland - murermester. Utvendige boder oppført av eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med utgraving/drenering av sokkel. Arbeid utført av: Thorstein Skjaker. HQP Bygg AS v/Anders Stien.

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: Renovering av huset i 2015, med nytt elektrisk anlegg. Arbeid utført av ADR Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2018.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMART Elektro AS. Installasjon av utvendig lader på søyle. Utført i august 2020.

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: Renovering av huset i 2015, med nytt vann/avløp. Avløp for sokkel-etasjen dreneres ned i pumpekum. Arbeid utført av: Jensen Rørservice AS. Oslo Pumpeservice AS

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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset med påbygg og utgraving/drenering av sokkel i 2015. Arbeid utført av: Mesterbygg AS - tømrermester. Systemblokk - prefabrikkerte betongelementer. Jensen Rørservice AS - vann/avløp eksternt/internt og vannbåren varme. ADR Elektro AS - el. Norhagen & Løland - murermester. Badstue ferdigstilt av eier i 2025 (kun trekonstruksjon, resten faglært).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Eiendommen har privat pumpekum for avløp fra sokkel. Installert og jevnlig kontrollert av Oslo Pumpeservice AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar: Oslo Termografi AS har kontrollert våtrommene.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i april-2018 av Radonor AS. Dokumentasjon tilgjengelig i "Boligmappa". Eiendommen har radonbrønn med avsug under kjellerstue, og radonsperre under utleiedel.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Utført resilikonering mellom vegg og gulv grunnet setning. Mindre sprekkdannelser i fug på dusjvegg på hovedbaderom i 2. etasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Sprekkdannelse i murpuss på pipeløp i 2. etasje.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Stuevinduet i 1. etasje er "tregt" å lukke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Sprekk i murpuss over pipeløp i 2. etasje. Mindre sprekker i utvendig puss på lecavegg/sokkel ut mot plattingen i hagen.

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

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det vises til utarbeidet takstrapport fra Huun Prosjekt AS ifm boligsalget.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv: Innmeldt ulovlighet ifm oppussing hos nabo. Denne er utbedret, men saken er fremdeles åpen hos Plan & Bygg.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Bruksmerker i tregulv, enkelte hakk i kjøkkenbenk, trapp, listverk/dører som følge av normal slitasje. Spiker-/skruehull i vegg etter oppheng av bilder/annen pynt.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1960, bygget på og totalrenovert i 2014/15. Støpt plate på mark med vegger i underetasje med Thermomur (isolasjonsblokker med betongkjerne, murpuss på begge sider. Vegger i 2. og 3.etg består av bindingsverk av tre med isolasjon av mineralull. Vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Kjøkken og bad fra renovasjonsår, 2015. Saltak av trekonstruksjoner, belagt med takstein.
Boligen ble bygget ut og totalrenovert i 2015.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke:
TV-benk i kjellerstua, nattbord på hovedsoerom, pendler i tak, vegglamper.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - oransje. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave.
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1.etg. Elektrisk oppvarmet.
Elektriske varmekabler på badegulv, i tillegg til vannbåren.
Peisovn i stue. (pipeløp i kjellerstue).

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 1321 kWh i juli og ca. 5670 kWt i januar.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 867,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr kr 243,-
Renovasjonsgebyr kr 10 254,89
Vann- og avløpsgebyr kr 24 369,16

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Altibox Fiberbredbånd 500/500 (Viken fiber) + Altibox Standard (TV): 1 289,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt: kr 6 484,- pr år
- Kommunale avgifter (vann og avløp, renovasjon, feiing): 34 867,- pr år
- Årlig bygningsforsikring
- Husforsikring, egen polise: kr 1455 pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 484,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 959 461,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 656 373,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 1173330

TV/Internett/Bredbånd

Selger har i dag Altibox Fiberbredbånd 500/500 (Viken fiber) + Altibox Standard (TV) og betaler kr 1 289,- pr. mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 558 kvm (Eiertomt)
Attraktivt beliggende i veletablert og populært boområdet på Korsvoll.
Lett skrående terreng.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et stille og barnevennlig nabolag på Nordberg, med Nordmarka som nærmeste nabo. Her har du direkte tilgang til det omfattende løypenettet – perfekt for både sommer- og vinteraktiviteter. I nærområdet finner du populære Korsvoll barneskole, idyllisk plassert i skogkanten, og Nordberg ungdomsskole med Sognsvann som nærmeste nabo. Det finnes flere både private og kommunale barnehager i området.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til blant annet Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Forskningsparken, Universitetet i Oslo og BI i Nydalen.

Nabolaget byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter for barn i alle aldre – fra fotball og håndball til tennis og ski. Kollbanen, med fotballbane, hoppbakker og skiklubb, ligger rett bak Nordberg kirke. Klubbhusene til Lyn (Kringsjå) og Korsvoll (Korsvollbanen) er nært tilgjengelige, og Nordberg Tennisklubb tilbyr fire baner, tennishall og klubbhus. På vei mot Sognsvann passerer du Norges idrettshøyskole, som også tilbyr flotte fasiliteter. Idrettslagene Lyn, Korsvoll og Koll er godt etablert i området og har et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne året rundt.

Sognsvann er et populært friluftsområde med badeplasser, grillområder og sandvolleyballbane. Her starter også den nyere helårsløypa fra Grinda til Sognsvann, med mulighet for å koble seg på løypenettet videre mot Ullevålseter, Hammeren og Brekke. Ullevålseter, med sin tradisjonsrike kafé, er et kjent turmål og et viktig knutepunkt i Nordmarka.

Området er godt betjent av offentlig transport, med både bussforbindelser og T-banelinje 5 fra Holstein stasjon. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, blant annet Meny med god ferskvaredisk på Kringsjå. Tåsensenteret og handlegaten ved Ullevaal Stadion byr på et bredt utvalg av butikker, kafeer, treningssenter, hotell, Vinmonopol og apotek – alt innen kort rekkevidde.

Bebyggelse

Attraktivt beliggende i veletablert og populært boområdet på Korsvoll.

Skoler og barnehager

Av barnehager er det flere i umiddelbar nærhet, blant annet Langmyrgrenda, Hamborgplassen og Havnabakken barnehage.

Boligen sogner til Korsvoll skole (1-7 trinn) som kun er to minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig tomannsbolig datert 27.09.1963. Ferdigattest etter tilbygg og renovering er datert 02.11.2015.

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 er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger fra renoveringsår med tilbygg i 2014/2015. Tegningene er stort sett i tråd med dagens bruk. Noen justeringer på planløsning ved inngangsparti. Endringene ved inngangsparti ansees som mindre vesentlige (flytte av en dør og fjerning av en dør), noe som ikke endrer husets karakter. Endringene skal dermed ikke være søknadspliktige. Det er etablert et teknisk rom på ca 4m2 i underetasje som ikke er registrert på byggemeldte tegninger. Arealet er under toalett/inngangsparti i 1.etg og påvirker ikke utnyttelsesgrad eller byggelinjer. For ordens skyld bør denne type endringer registreres i kommunens saksarkiv ved søknad om endring. En mindre del av terrassen på den enden mot fremsiden av huset hvor det er en bod under er ikke byggemeldt. De byggemeldte tegningene ligger bakerst i salgsoppgaven.

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 omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Saker i området:
Saksnummer: 202305658 - Peder Ankers vei 19 A - Tilbygg, fasadeendring, bruksendring av garasje til bolig og oppføring av carport. Rammetillatelse gitt.
Saksnummer: 202553690- Langmyrgrenda 11 - Ombygging og påbygg enebolig. Mottatt søknad.
Saksnummer: 202218246 - Langmyrveien 20 B - Tilbygg - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rammetillatelse gitt.
Saksnummer: 202305115 - Nilserudkleiva 22 A - Oppføring av enebolig. Endret tillatelse gitt.
Saksnummer:202455739 - Nilserudkleiva 26 - Påbygg, fasadeendring og bruksendring av kjeller til bolig. Igangsettingstillatelse gitt.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/52/810:
21.09.1961 - Dokumentnr: 11801 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

23.05.1967 - Dokumentnr: 6813 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

27.10.1970 - Dokumentnr: 18187 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

26.06.1979 - Dokumentnr: 16399 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

01.04.2025 - Dokumentnr: 363894 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925 Elektronisk innsendt

05.09.1961 - Dokumentnr: 11042 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:643

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 mnd 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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 122 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis + Nordvik Ekstra M inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk. (1 visning gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 500,-

Samlet skal selger betale kr. 216 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822
f.koppergard@nordvikbolig.no

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Langmyrveien 26B

Langmyrveien 26B

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	2 min 0.2 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.4 km

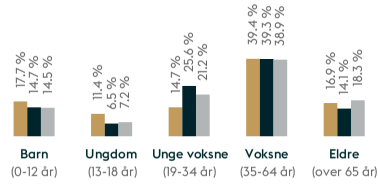
Offentlig transport

Nordberghjemmet Linje 25	7 min 0.6 km
Holstein Linje 5	9 min 0.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.2 km

Barnehager

Langmyrgrenda barnehage (1-5 å... 54 barn	2 min 0.1 km
Hamborgplassen barnehage (1-5 ... 32 barn	2 min 0.2 km
Havnabakken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langmyr/Nordberg østre	1 745	579
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Korsvoll skole	5 min
Korsvoll kunstgressbane	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	18 min
EVO Frysja	22 min

«Nordberg føles like uforandret og trygt som min oppvekst i samme strøk på 80-tallet... håper det forblir slik for alltid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vertikaldelt Tomannsbolig
Langmyrveien 26b
0874 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
28	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 05/05/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:52, Bnr: 810
Hjemmelshaver:	Martin Samdal og Ingrid Jyssum
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	558 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under befaringen.
Oppdragsgiver:	Martin Samdal
Tilstede under befaringen:	Martin Samdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Attraktivt beliggende i veletablert og populært boområdet på Korsvoll.
Lett skrående terreng. Umiddelbar nærhet til Nordmarka, skole og barnehager.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1960, bygget på og totalrenovert i 2014/15.
Støpt plate på mark med vegger i underetasje med Thermomur (isolasjonsblokker med betongkjerne, murpuss på begge sider.
Vegger i 2. og 3.etg består av bindingsverk av tre med isolasjon av mineralull.
Vinduer av tre med 3-lags isolerglass.
Kjøkken og bad fra renovasjonsår, 2015.
Saltak av trekonstruksjoner, belagt med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik og påkostet bolig på Korsvoll.
Ingen vesentlige avvik påvist. Boligen ble bygget ut og totalrenovert i 2015. Boligen fremstår som velholdt.

ANNET:
OPPVARMING:
Vannbåren gulvvarme i underetasje og 1.etg. Elektrisk oppvarmet.
Elektriske varmekabler på badegulv, i tillegg til vannbåren.
Peisovn i kjellerstue og stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

DOKUMENTKONTROLL:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakken
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann
-Rikelig med dokumentasjon i form av fakturaer og arbeidsbeskrivelser fra renoveringsarbeider og tilbygg fra 2014/2015.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Heltre eik på øvrige rom. I underetasje er det primært flis på gulv, heltre eik i kjellerstue og støvbundet betong i teknisk rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Overflatene fremstår med lite bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen ble bygget på og totalrenovert i 2014/15.
Så og si alt innvendig fra det originale huset ble revet. Yttervegg-, etasjeskille- og takkonstruksjoner ble delvis bevart. Ny kledning og yttertak på hele huset.
Alt fra tilbygget i 3 etasjer er nytt.
Det meste av tekniske anlegg er totalrenovert.
Arbeidene er godt dokumentert med bilder og beskrivelser.

Blant annet følgende entreprenører har utført arbeidene:
Mesterbygg: Tømrerarbeider
Jensen Rørservice: Rørleggerarbeider og vannbåren gulvvarme
Nordhagen & Løland: Våtroms-, mur og flisarbeider
Torstein Skjaker: Grunnarbeider og landskap
ADR Elektro AS
HQR Bygg AS v/ Anderes Stien (grunnarbeid)
THE AS: Arkitekt

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	100	13	0	0	85	28
1.etasje	72	0	0	37	72	0
2.etasje	73	0	0	5	67	6
SUM BYGNING	245	13	0	42	224	34
SUM BRA	258					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1.etasje:
Stue, kjøkken, wc og gang

2.etasje:
4 soverom, trapp/gang, 2 bad og walk-in-closet

Underetasje:
Kjellerstue, 2 boder, vaskerom, bad, badstue, teknisk rom, gang/trapp.
Hybel: Stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e:
To utvendige boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Gulvareal i 2.etg er 78m2. 5m2 av Walk-in-closet har lav takhøyde (under 1,9m) og er derfor ikke medtatt i BRA-I.

Areal av utvendige boder er medtatt som BRA-e. En bod på ca 8m2 er plassert under terrasse, den andre på ca 5m2 er plassert ved inngang til hybel.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

05/05/2025

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt gulv på grunn og Thermomurvegger i underetasje. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss rundt vinduer. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget heller stort sett godt vekk fra grunnmur. Gårdsplass er belagt med drenerende grus i tillegg til at terrenget skrår ned mot hagen.

Alt overflatevann på sørsiden av huset mot hagen er ledet vekk fra eiendommen; alle takrennene går ned i lange rør som dreneres med fall ut i steingrunnen ved tomtegrensa (ved lekehuset)

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre oppført. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Opprinnelige yttervegger ble revet og nye vegger med ny kledning og isolasjon etablert i 2014.

Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder.
Opplyst at huset ble beiset i to og tre strøk i 2015. Rekkverk og "eksponerte" steder har blitt beiset ved senere anledninger; seneste rekkverk på terrasse i 2025.

Overgang mellom grunnmur og fasade ser ut til å være tilfredsstillende med lufting og musebånd.

Panel rundt utebod bærer preg av fuktpåkjenning som følge av manglende beslag og takrenne fra tak over bod. Beslagsarbeider bør utbedres.
Da utebod ikke er i direkte tilknytning til boligen, vurderes yttervegger til å ha tilstandsgrad 1, men vegger rundt bod TG2.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer fra 2015.

Vinduene er funksjonstestet og fungerer.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak av trekonstruksjoner fra renoveringsår 2015.
Luftepiper beslått med aluminium og ser inntakt ut. Taket er kun inspisert fra bakkeplan på oversiden av huset, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å inspisere på tak.

Det ble registrert luftespalter ved gesims ved noen takutstikk. Løsning med lufting er er ikke mulig å kontrollere, men synes å være tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2015

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tak er tekket med takstein.
Ikke avdekket vesentlige avvik på takrenner og nedløp.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke loft tilknyttet boligen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Stor solrik terrasse på ca 37m2 med utgang fra stue i 1.etg, samt luftebalkong på ca 5m2 med utgang fra hovedsoverom i 2.etg.

Rekkverk trekonstruksjoner med horisontale lekter. Høyde på rekkverk ble målt til 94cm. Dette var tilstrekkelig ved oppføringstidspunktet, dagens krav er 100cm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg ved hovedsoverom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

www.bmtf.no

Alle 4 bad er etablert i 2014/15. Arbeidene er utført av Nordhagen & Løland AS. Samtlige bad fremstår som tidsriktige og påkostet, med kvalitetsmessig god utførelse.

Bad ved hovedsoverom inneholder dusjnisje med glassdør, badekar, heldekkende benkeplate med servant over- og skuffer under, elektrisk håndkletørker og vegghengt toalettsisterne.

Det er mekanisk avtrekk med fuktsensor på vegg over wc.

Vindu er plassert like ved badekar. Regsistrert noe avflassing av maling. Kan ha sammenheng med fuktpåkjenning fra vanndamp. Bør luftes for å sikre god luftsirkulasjon.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv med 60x60 flis, slukrenne i dusj og sluk under servantskap.

Fall er målt med krysslaser. Det er målt ca 20mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskler. Krav er minimum 25mm høydeforskjell fra membran ved sluk til membran ved dørterskel. Løsningen er godkjent dersom membran er ført opp bak terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

Registrert bom under en flis ved vindu. Dette skyldes manglende heft til flislim. Normalt med mindre tilfeller av bom i flis, pga stort flisformat (60x60cm).

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Hovedsluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (walk-in-closet). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Merknader:

7.2 Bad 2.etg ved trapp

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt bad med 60x60cm flis på vegger og gulv. Tilsvarende løsninger og utførelse som på hovedbad. Ingen vesentlige avvik registrert.

Badet inneholder dusjnisje med glassdør, vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og elegant elektrisk håndkletørker.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med slukrenne i dusjsone og hovedsluk ved servant.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er borret hull i vegg fra tilstøtende soverom/ kontor. Ingen tegn til fukt i veggkonstruksjon.

Merknader:

7.3 Bad underetasje ved badstue

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i underetasje med tilsvarende utførelse som badene i 2.etg.

Inneholder dusjnisje med vendbar glassdør, vegghengt toalett og heldekkende servant med skap under.
Rainshower dusjhode integrert i himling.

Adkomst til badstue direkte fra bad.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Tetteskjikt fra byggeår 2015.

Det er ikke foretatt hulltaking, da vegger rundt bad er av mur. Det er utført overflatemålinger etter fukt på erfaringsmessig utsatte steder uten å avdekke forhøyede verdier.

Merknader:

7.4 Bad hybel

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad i hybel med 60x60cm flis på vegg.

Dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, liten servant med skap under.

Mekanisk avtrekksvifte på vegg i hjørne av bad. Ideelt sett burde avtrekksvifte være plassert ved dusjhjørne for å sikre at fuktig luft transporteres ut fra badet raskest mulig.

Merknader:

TG 1 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med 5x5cm flis og sluk i dusjsone og 60x60cm forøvrig.

Registrert noen svertemerker og smuss i fuger. Antas å kunne vaskes vekk med kraftvask.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke borret i vegger fra tilstøtende rom, da vegger rundt bad er murvegger.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2015
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Tidsriktig og påkostet kjøkken.

Hvite grepsløse fronter og hvit benkeplate. Alle hvitevarer av høy standard og prisklasse fra Miele, integrert kaffemaskin, 90cm steketopp, dampovn, stekovn, to varmeskuffer og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin ny fra 2025 (type G7797 SCVi XXL AD 125 Gala Ed. ObsidiNER, veil.pris 36.599,-). Falmeo kjøkkenhette. Kjøkkenarmatur med uttrekk og LED-lys.

Komfyrvakt over steketopp og lekkasjevarsler (Aquastopp) i tilknytning til vanninnstallasjoner (oppvaskmaskin og kaffemaskin).

Lite bruksslitasje i forhold til alder på innredning.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje (hybel)

TG 1 8.2 Kjøkken underetasje (hybel)

Vanninstallasjonen er fra 2015
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken til hybel med grå grepsløse fronter. Hvit laminat benkeplate. Innfelt vaskekum av stål og delvis integrerte hvitevarer.
Mosaikkflis over benkeplate.

Komfyrvakt og lekkasjevarsler montert.

Flis på gulv i hele hybeldelen. Vannbåren gulvvarme med seperat temperaturregulering for bad, soverom og stue.

Merknader:

9. Rom under terreng

©mstr.no

www.bmtf.no

9.1 Soverom hybel

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Soverom er plassert delvis under terreng. Det er vindu og ventil i yttervegg. Anbefales regelmessig lufting via vindu for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Vegger av Thermomur. Ingen vesentlige skjevheter eller sprekkdannelse registrert.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Ingen vesentlige skjevheter eller avvik registrert.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det er ikke borret 73mm hull i yttervegger, da disse er av Thermomur. Det er foretatt overflatemålinger etter fukt, uten å registrere forhøyde verdier.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Alt av rørarbeider ble totalrenovert og bygget ut i 2015. Arbeidene ble utført av Jensen Rørservice. Det er fremlagt rikelig med dokumentasjon i form av fakturaer, arbeisbeskrivelser, samsvarserklæringer og bildedokumentasjon.

Anlegget består av forkrummede vannrør og plast med rør-i-rør anlegg, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Det er plassert pumpekum for spillvann i hage. Pumpe ble levert av Oslo Pumpeservice. Jevnlig service i henhold til anbefalninger har blitt gjennomført.

Det må påregnes normalt med vedlikehold og utskiftinger av VVSanlegget.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Det er plassert to stk OSO varmtvannsberedere på ca 300liter i teknisk rom innenfor vaskerom.
Den ene betjener varmt tappevann (dusj og blandebatterier), den andre vannbåren varme.

Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder vil vann ledes til sluk. Det er høy oppkant inn til tilstøtende rom og dermed begrenset fare for store skader ved eventuelle lekkasjer.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen og 1.etg. Anlegget ble installert av Jensen Rørservice i 2015.
Bildedokumentasjon fra vannrør lagt i bunnplate (betongstøp) og i 1.etg fremvist.

Anlegget er jevnlig kontrollert av installatør, senest i 2025.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og vinduer i luftestilling.

Mekanisk avtrekk på alle fire bad, vaskerom og toalett. Kjøkkenventilatorer på begge kjøkken med avtrekk ut av bolig.

Løsningen var godkjent i forhold til krav ved oppføringstidspunkt (2015), men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftsirkulasjon.

Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble totalrenovert i 2015. Arbeidene ble utført av ADR Elektro AS. Det er fremlagt samsvarserklæringer, fakturaer og arbeidsbeskrivelser for de elektriske installasjonene.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang i 1.etg. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger fra renoveringsår med tilbygg i 2014/2015.
Tegningene er stort sett i tråd med dagens bruk. Noen justeringer på planløsning ved inngangsparti.
Endringene ved inngangsparti ansees som mindre vesentlige (flytte av en dør og fjerning av en dør), noe som ikke endrer husets karakter. Endringene skal dermed ikke være søknadspliktige.

Det er etablert et teknisk rom på ca 4m2 i underetasje som ikke er registrert på byggemeldte tegninger. Arealet er under toalett/inngangsparti i 1.etg og påvirker ikke utnyttelsesgrad eller byggelinjer. For ordens skyld bør denne type endringer registreres i kommunens saksarkiv ved søknad om endring.

FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest for opprinnelig tomannsbolig datert 27.09.1963.
Ferdigattest etter tilbygg og renovering er datert 02.11.2015.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Samdal, Martin	9578-5993-4-2467305	2025-05-01 16:54:45
Jyssum, Ingrid	9578-5995-4-110978	2025-05-01 16:56:39

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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0075/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langmyrveien 26B, 0874 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Martin Samdal, Ingrid Jyssum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. februar 2014

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: 1173330
Forsikret i: Storebrand

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: Renovering av huset i 2015, med nye bad/våtrom. Arbeid utført av: Norhagen & Løland - støp, flislegging. Oslo Membranservice AS - membran. Jensen Rørservice AS - rør, sluk. ADR Elektro AS - elektro.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med nye bad/våtrom, inkludert tettesjikt, membran og sluk. Arbeid utført av: Oslo Membranservice AS - sveising av membran. Jensen Rørservice AS - rør, sluk. Norhagen & Løland - støp, flislegging.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med nye bad/vaskerom. Alt arbeid dokumentert, en del digitalt i "Boligmappa". Arbeid utført av: Norhagen & Løland - støp, flislegging. Oslo Membranservice AS - membran. Jensen Rørservice AS - rør, sluk. ADR Elektro AS - elektro.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering med påbygg av huset i 2015, med nytt tak, fasadekledning/isolasjon, ildsted, terrasse. Arbeid utført av: Mesterbygg AS - tømrermester. Systemblokk -prefabrikkerte betongelementer. Storo Blikkenslagerverksted AS. Norhagen & Løland - murermester. Utvendige boder oppført av eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset i 2015, med utgraving/drenering av sokkel. Arbeid utført av: Thorstein Skjaker. HQP Bygg AS v/Anders Stien.

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: Renovering av huset i 2015, med nytt elektrisk anlegg. Arbeid utført av ADR Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SMART Elektro AS. Installasjon av utvendig lader på søyle. Utført i august 2020.

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: Renovering av huset i 2015, med nytt vann/avløp. Avløp for sokkel-etasjen dreneres ned i pumpekum. Arbeid utført av: Jensen Rørservice AS. Oslo Pumpeservice AS

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av huset med påbygg og utgraving/drenering av sokkel i 2015. Arbeid utført av: Mesterbygg AS - tømrermester. Systemblokk - prefabrikkerte betongelementer. Jensen Rørservice AS - vann/avløp eksternt/internt og vannbåren varme. ADR Elektro AS - el. Norhagen & Løland - murermester. Badstue ferdigstilt av eier i 2025 (kun trekonstruksjon, resten faglært).

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har privat pumpekum for avløp fra sokkel. Installert og jevnlig kontrollert av Oslo Pumpeservice AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Oslo Termografi AS har kontrollert våtrommene.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i april-2018 av Radonor AS. Dokumentasjon tilgjengelig i "Boligmappa". Eiendommen har radonbrønn med avsug under kjellerstue, og radonsperre under utleiedel.

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: Utført resilikonering mellom vegg og gulv grunnet setning. Mindre sprekkdannelser i fug på dusjvegg på hovedbaderom i 2. etasje.

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

Beskriv: Sprekkdannelse i murpuss på pipeløp i 2. etasje.

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?
Ja

Beskriv: Stuevinduet i 1. etasje er "tregt" å lukke.

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?
Ja

Beskriv: Sprekk i murpuss over pipeløp i 2. etasje. Mindre sprekker i utvendig puss på lecavegg/sokkel ut mot plattingen i hagen.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Skade på armaturskap på toalettet ved entreen.

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: Det er ikke etablert "sekundærleilighet", kun utleiedel av egen bolig med godkjente rom for varig opphold.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det vises til utarbeidet takstrapport fra Huun Prosjekt AS ifm boligsalget.

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

Eventuell kommentar: Brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Innmeldt ulovlighet ifm oppussing hos nabo. Denne er utbedret, men saken er fremdeles åpen hos Plan & Bygg.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Ja

Beskriv: Bruksmerker i tregulv, enkelte hakk i kjøkkenbenk, trapp, listverk/dører som følge av normal slitasje. Spiker-/skruehull i vegg etter oppheng av bilder/annen pynt.

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: 23-0075/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jyssum, Ingrid	2025-05-01	Samdal, Martin	2025-05-01
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Jyssum, Ingrid		bankID Samdal, Martin	

SIGNICAT

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/810 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Langmyrveien 26B 0874 OSLO
Fakturamottaker:	Samdal Martin Langmyrveien 26 B 0874 OSLO
Eiernavn:	Samdal Martin

Kommunale avgifter	NOK 34 867,05
Eiendomsskatt	NOK 6 484,00
Totalt	NOK 41 351,05

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**10 330,75**	**0,00**	25040001018824026	11514952	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**10 330,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	6 484,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	24 369,16
Totale avgifter	**41 351,05**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 52/810 Langmyrveien 26 b.	Journalnr. 67/525	Tegn. nr. 1-2
Arbeidets art: Garasje.	Innlevert 27/2-67	
Bygningens art:		
Byggherre: Erik H. Björk, Langmyrveien 26 b, Oslo 8.		
Byggemelder: Per Colban, Vardevn. 47 b, Simensbråten		

Dato **26. april 1967. SN/LH**

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 18/3-67 vedheftet kartet.

Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring etter bygningsvedtektens § 8 i anledning midlertidig unntak fra samme vedtekts § 79 for manglende frostfri fundamentering. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra byskriveren i Oslo, Roald Amundsensgt. 6, (kl.9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing må innsendes hettil.
Garasjen må kles brannherdig innvendig.

Kravet om brannvegg frafalles i henhold til bygningsvedtektens § 115.

Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen forutsettes malt i samme farge som våningshuset.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Rolf Hafstad
for
S. Nesheim

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] *20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Garasje.**

Arbeidssted: Langmyrveien 26 B.	Matr.nr. gnr. 52, bnr. 810.	Jr.nr. 67/525

Byggherre | Ansvarshavende

Herr Erik H. Björk
Langmyrveien 26 B

OSLO-8.

HB/NU.

Dato
18. desember 1970.

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	52/643 Langmyrveien 16.	Journalnr. 58/3277.	Tegn. nr. 1-.
Arbeidets art	Nybygg.	Innlevert 2/12-58.	
Bygningens art	Tomannsbolig med garasjer.		
Byggherre	Finn Møller, c/o Roar R. Randby, Hansteensgt. 4. Erik Helge Bjørk, c/o Gr. Øndahl & Co, Slemdalsveien 83.		
Byggemelder	Arkitekt Per Colban, Jac. Aallsgate 15, Oslo.		

Oslo 29. desember 1958. SN/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplansjefens påtegninger på situasjonskartet, senest av 15/12 1958.
Huset bør trykkes bedre ned i terrenget.
Papp under utvendig panel bør gis klemte skjøter.
Treull som isolasjon på grunnmur må være min. 7.5 cm tykk.
Den viste erstatning for matkjeller godkjennes på byggherrens ansvar.
Den viste platting synes imidlertid å være feilaktig angitt.
Leilighetene bør få hver sin pipe.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggesøyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført oyskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y. Riis
bem S. Nesheim

Approbasjonen inneberer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

28000 7.58 K.A. —

7. november 1959.

Arkitekt Per Colban,
Jac. Aallsgate 15,

O s l o.

arkitekt Nesheim

SN/Krw 58/3277

G.nr. 52, b.nr. 643, Langmyrveien 16.
Tomannsbolig med garasjer, tilhørende Finn Møller - E. Helge Bjørk.

Korrigert tegning med vårt stempelnr. 2 og innsendt med brev av 20/10-1959 godkjennes på vilkår som tidligere er stillet i saken.

Tidligere approbert tegning med stempelnr. 1 utgår.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem S. Nesheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 20.1.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 52. bnr. 643. Langmyrveien 26.aOslo 8.
Journalnr.: 58/3277
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 27.9.63.
Bygningens art: Del av tomannsbolig m/garasje.
Byggherre: Finn Möller. Langmyrveien 26 A. Oslo 8.
Byggemelder: Arkitekt Per Colban. Jac. Aallsgate 15. Oslo 3.
Ansvarshavende: Tömmermester Aksel Ellefsen. Hansemyrveien 12. Oslo 8.

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

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

For bygningssjefen

Ivar Stensrud
Distriktsingeniør

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

SK C.45. 4000. HØVIKOD. 2594/72. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 20.1.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 52. bnr. 810. Langmyrveien 26 B. Oslo 8.
Journalnr.: 58/3277
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 27.9.63
Bygningens art: Del av tomannsbolig m/garasje.
Byggherre: Erik Björk. Langmyrveien 26 B. Oslo 8.
Byggemelder: Arkitekt Per Colban. Jac. Aallsgate 15. Oslo 3.
Ansvarshavende: Tömmermester Aksel Ellefsen. Hansemyrveien 12. Oslo 8.

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

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

For bygningssjefen

Ivar Stensrud
Distriktsingeniør

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

SK C.45. 4000. HØVIKOD. 2594/72. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THE AS
Korsvoll terrasse 14A
0881 OSLO

Dato: 02.11.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408016-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristin Osterhus	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGMYRVEIEN 26B	Eiendom:	52/810/0/0
Tiltakshaver:	MARTIN SAMDAL	Adresse:	c/o Svein Samdal, John Brandtsvei 30, 0860 OSLO
Søker:	THE AS	Adresse:	Korsvoll terrasse 14A, 0881 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - LANGMYRVEIEN 26 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408016			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	28.02.2014	1/24
Utomhusplan	02	01.03.2014	1/25
Eksisterende plan, snitt og fasader			1/27
Utomhusplan Skygge Jevndøgn kl. 09	05	01.03.2014	1/29
Utomhusplan Skygge Jevndøgn kl.15	06	01.03.2014	1/30
Plan Kjeller	10	01.03.2014	1/31
Plan 1. etasje	11	01.03.2014	1/32
Plan 2. etasje	12	01.03.2014	1/33
Snitt AA BB	13	01.03.2014	1/34
Fasader	14	01.03.2014	1/35

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2015 av:

Kristin Østerhus - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
MARTIN SAMDAL, c/o Svein Samdal, John Brandtsvei 30, 0860 OSLO, martin.samdal@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THE AS
Korsvoll terrasse 14A
0881 OSLO

Dato: 02.09.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201410740-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kristin Osterhus | Arkivkode: 531

Byggeplass: LANGMYRVEIEN 26B Eiendom: 52/810/0/0

Tiltakshaver: MARTIN SAMDAL Adresse: c/o Svein Samdal, 0860 OSLO
Søker: THE AS Adresse: Korsvoll terrasse 14A, 0881 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Riving

FERDIGATTEST - LANGMYRVEIEN 26 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.08.2014.

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.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410740			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10
Tegninger garasje			1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her

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

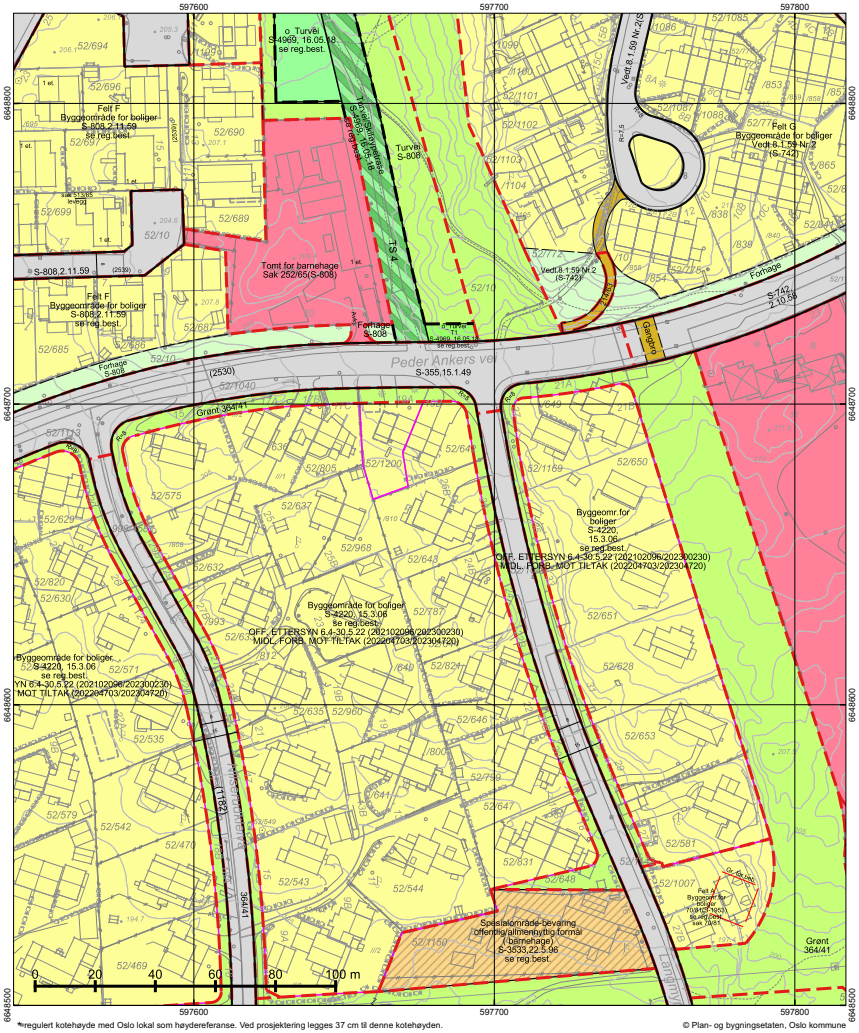
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2014 av:

Kristin Østerhus - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
MARTIN SAMDAL, c/o Svein Samdal, JOHN BRANDTS VEI 30, 0860 OSLO,
martin.samdal@gmail.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 3031 - Turveg
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 5130 - Friluftsformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

Oslo

Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140959/ 86509535
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: LANGMYRVEIEN 26B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/810

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



Oslo

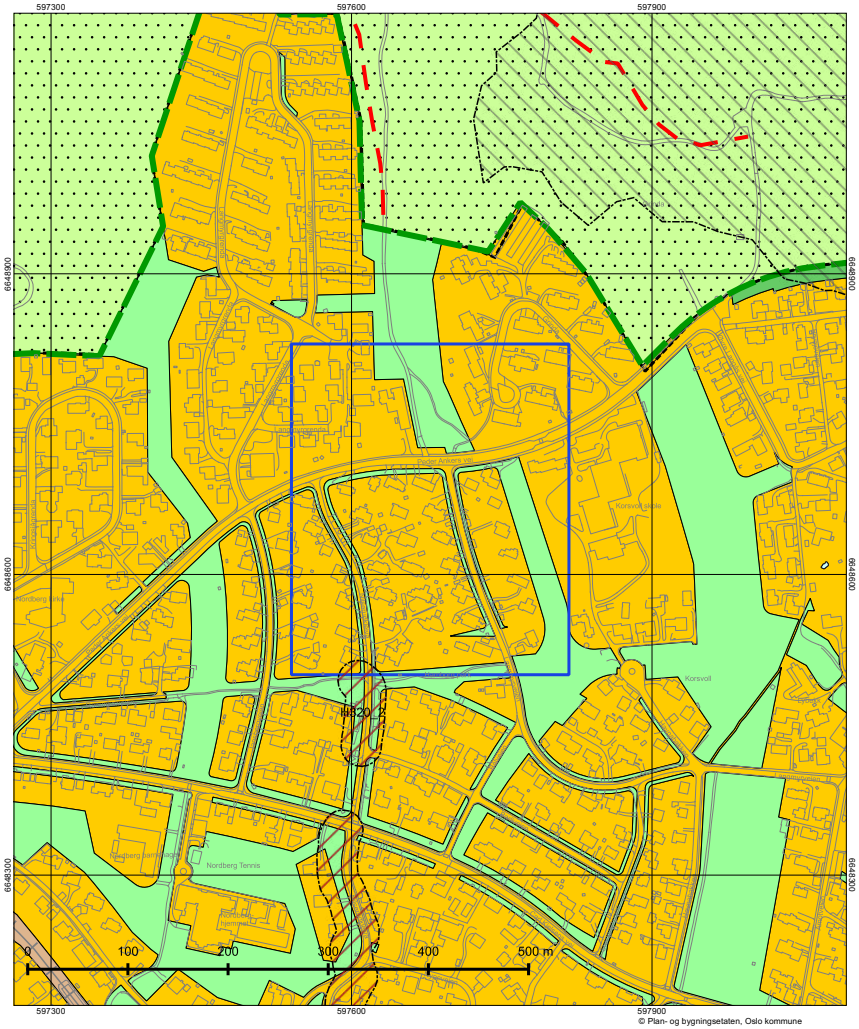
Dato: 08.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140959/ 86509535
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: LANGMYRVEIEN 26B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 52/810

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.



Oslo

Dato: 08.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140959/86509535
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

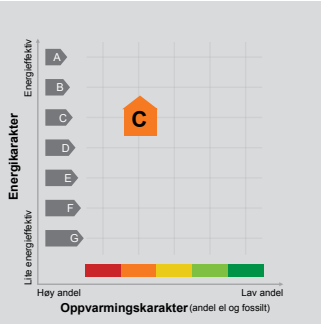
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Langmyrveien 26B
Postnummer	0874
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	810
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81444285
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115131
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 37 457 kWh pr. år

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

36 132 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vann)
- Montere automatikk på utebelysning
- Supplere ventilasjonssystemet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

SITUASJONSKART OVER:

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
INNGANG: TRONDHEIMSVEIEN 5-7
TELEFON 417200 LINJE 868

GNR. 52 BNR. 643 PARSELL
TOMT: 16 til Langmyrveien
AREAL: 1195 m²
AV BNR.
DISTRIKT:
KARTBLAD: VO C 10
M 1:500 1951 - 58/59
LØPENR. 145 - 58/59
SAK NR.
VEDTEKTER:

OPPMÅLINGSVESENET
Oppt. Sep 1958 | Tilsatt | Kontr.
ført i Eiendomsfortegnelsen 1964

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
J.002319 15.SEP.59
RØRLEGGERAVD. YTRE SONE VEST

Rettelse for tomt 16 til hovedledning

OSLO VANN OG AVLØPSVERK
J 3510 02.03.60
TILSYNSSEKSJONEN DISTRIKT VEST

M. 1:500

Tilbakesendes Byplankontoret.

Det ligger 6" vann og 9" kloakkledning ved [illegible] som vist på risset. Drens- og overvann i tomten må ikke ført til kloakkledningen uten særskilt tillatelse.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 4/10-58

Bebyggelsen med utbygg og eventuell nødvendig terrassering av tomta må inntegnes, og alle nødvendige mål påskrives. Overkant av sokkel foreslåes lagt i høyde med kote + 202.16
Bygningsvesenet utfyller følgende:
Minsteavstand til nabogrense er p. g. a. bygningens høyde og/eller veggkonstruksjon ... m
Overkant av sokkel må legges i høyde med kote + ...

Phos, Oslo. 18.52 3000

Rettledning for byggeanmelderen.

Byggeanmeldinga må utformes på grunnlag av dette kart samt nedenstående opplysninger og bestemmelser.
Anmeldinga skal inneleveres i bygningsvesenet. Naboene må varsles på forhånd.
Før skriftlig tillatelse er gitt av bygningssjefen, må ikke noe byggearbeid igangsettes — heller ikke gravnings- og sprengningsarbeid.
Beliggenhet og høyder skal påvises av oppmålingsvesenet.
Oppsetting av gjerde anmeldes særskilt til reguleringsvesenet.

Opplysninger :

Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan.
Strøkets minsteavstand til nabogrense er 4 m.

Bestemmelser :

1. Innenfor det stiplete areal kan huset legges annerledes enn det er vist på situasjonskartet når bare den fastsatte lengderetning og byggeflukt holdes.

2. Husets størrelse må ikke overstige 108 m2.
   Det kan oppføres i inntil 2 full etasjer.

For øvrig vises til vedlagte gjeldende vedtekter for arealet.
Disse må medfølge byggemeldingen.

Oslo byplankontor, 16/10 1958.
For byplansjefen
Jacob B. Nielsen.

For situasjonskartet er foreløpig betalt kr. 10. - Restbeløpet betales samtidig med avgiftene for påvising og kontroll.
En råder den byggende til å bruke fagfolk: Th planlegging: arkitekt. — Til byggearbeid: faglærte håndverkere.

SITUASJONSKART

M. 1:500 Ekvidistanse 1 m

0,21

MATRIKKEL NR. Gnr 52 · bnr. 643 AV BNR. 10 AREAL 522 m²
ADRESSENR. Langmyrveien 26 KARTBLAD NOC 10 02
Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 30 | 6 19 81 Sign. 783/81 AA/CC
Ajourført 19 Sign.

Bemerkninger: Vedr. nybygg

Oslo, 31 / 7 1981 (Sign.) for Byplansjefen

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN (OV&K)

Tekniske hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er inntegnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, event. ved prøvegravning, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegravning foretas av byggherren under OV&K's tilsyn: Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5, 6. etasje.
Vannets stigehøyde er p.t. ca. 240 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vanntrykket. Det kreves ikke nytt stallert septiktank.
Når hovedledninger mangler, må bygherren skriftlig be OV&K om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. For det søkes byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonsseksjon. (Skjemaene fås i ekspedisjonen i Trondheimsveien 5, 6. etasje.)

Oslo, 31 / 7 1981 (Sign.) for Byplansjefen

OSLO BYPLANKONTOR

"LWR/RNO"

Gnr. 52 bnr. 643.
Langmyrveien 26.

Eiendommen omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6. juni 1973, S-1860.

I "Oslo kommuneplan 1976-1985" er eiendommen foreslått brukt til boligformål. Kommuneplanen ble godkjent ved Kongelig resolusjon 17. mars 1978.

Bebyggelsen skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 m.
Avstand til midt vei skal være minst 12,5 m.

Områdegrense for regulert trafikkformål og grøntbelte er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", som følges vedlagt.

Oslo byplankontor, den 27-7-81
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
Aud Næss Ulseth
e.ben.

Lise W. Rendl

FOR SNITT A-B MÅL SE TEGN. NR. 101

Nr.	Y	X
3	1770.397	5673.198
2	1774.373	5651.261
5	1739.37	5639.04
7	1737.44	5648.24
6	1751.39	5651.12
4	1760.30	5669.75

Anton Kjær A/S
Aut. Rørleggerbedrift

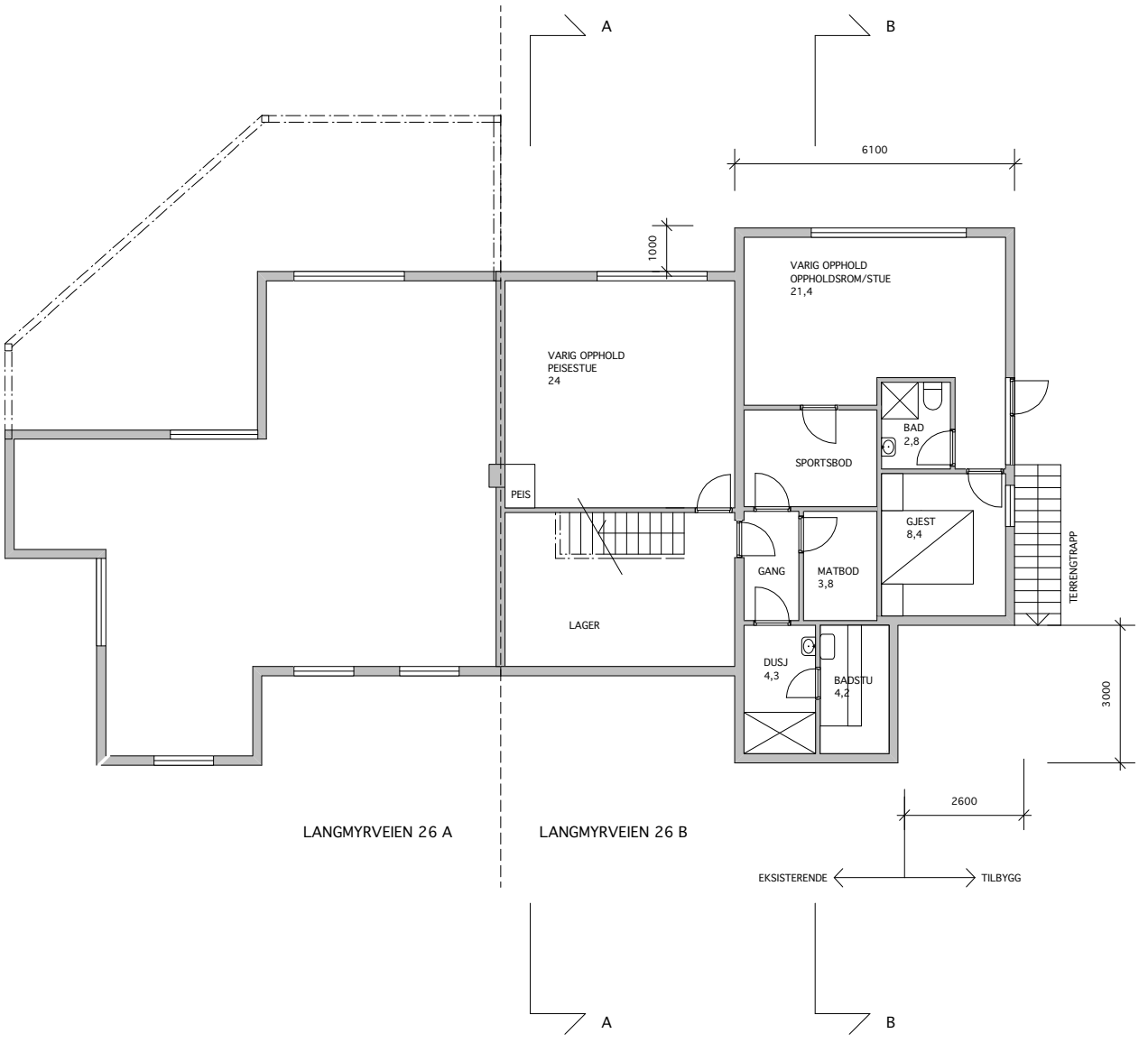
OSLO VANN OG AVLØPSVERK
J 03668 16.11.83
TILSYNSSEKSJONEN DISTRIKT VEST

Utkast Tegnet
Byggeansvarlig godkjennes som innsignet med rødt og slik den er målsatt på kartet.
Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig for byggestart.
Oslo byplankontor, den 13/12 1983
for byggesjefen

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater må respekteres ved prosjektering

	REVIDERT	DATO
FINN OG INGER MØLLER	BYGGHERRE	DATO 17.7.83
LANGMYRVEIEN 26 OSLO 8		
TIL- OG PÅBYGG	OPPDRAG	NR. 8102
G.NR. 52 B.NR. 643		
SITUASJONSKART	TEGNING	NR. 001
JAN HALVORSEN ARKITEKT MNAL MNPA	NPA NORGES PLANTEKNISKE ARKITEKTER	MÅL 1:500
BOGERUDVEIEN 7 B OSLO 6 T. 02-294421		

E 1



0 5 10

ETT-TRINNS SØKNAD

Rev.				
C				
B	NABOVARSLING	20.05.14	THE	THE
A	NABOVARSLING	15.03.14	THE	THE
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR

Prosjekt: Langmyrveien 26B
Adresse: Langmyrveien 26B
Gnr. 23 Bnr. 810 Oslo kommune

Tiltakshaver: Martin Samdal
Adresse: Gåseidmarka 16, 6015 Ålesund
Tel. 474 18 389
E-post: martin.samdal@gmail.com

Ansvarlig søker:

TOM EDVARDSEN
ARKITEKTER
KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no

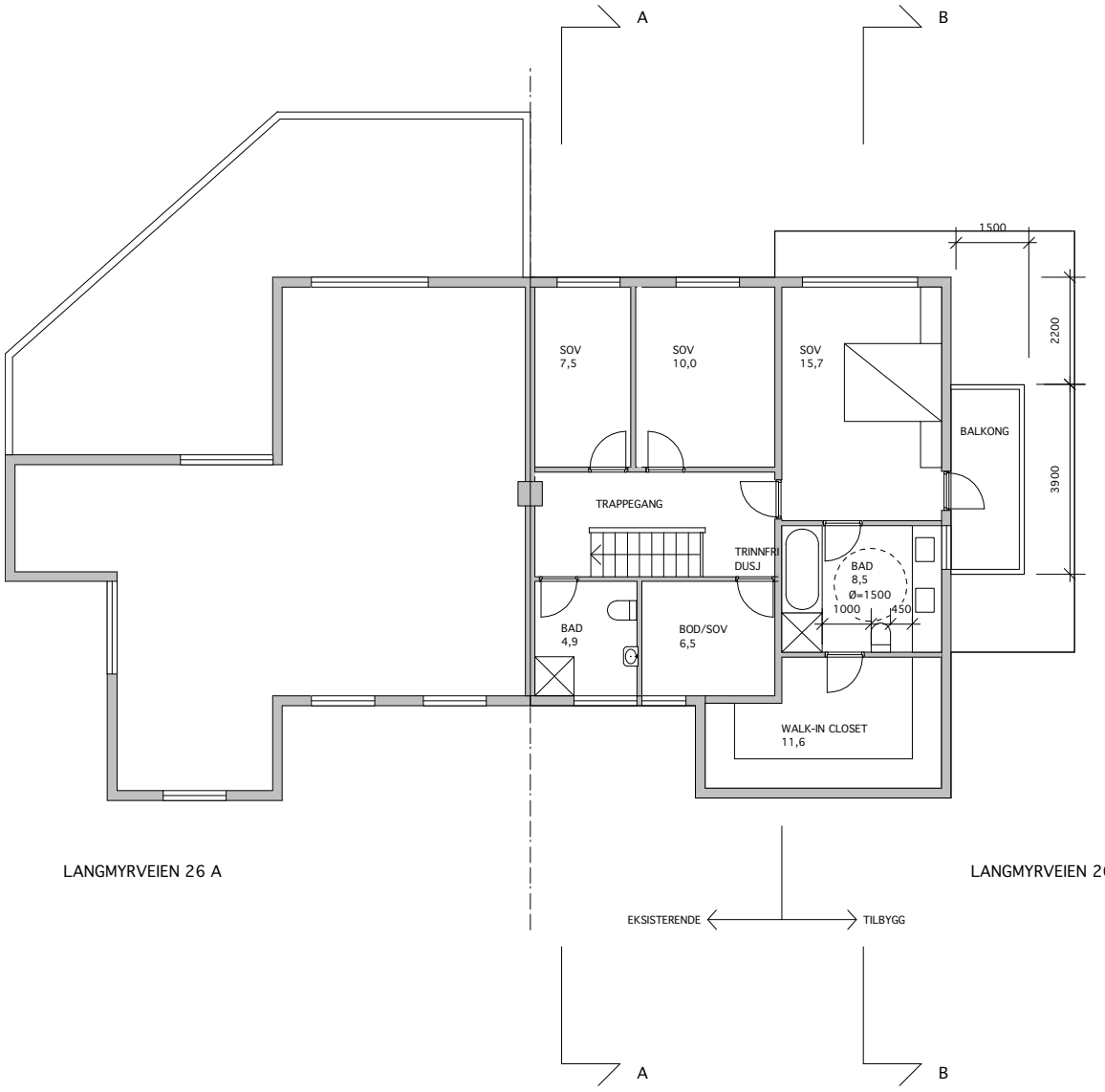
Tegn.tittel:
KJELLER

Mål:	Dato:	Merkn.	PRO	KPR
1:100	01.03.14	-	THE	THE

Filnavn: 000-AT-01-1

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
214	10	B

E 3



0 5 10

ETT-TRINNS SØKNAD

Rev.				
C				
B	NABOVARSLING	20.05.14	THE	THE
A	NABOVARSLING	15.03.14	THE	THE
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR

Prosjekt: Langmyrveien 26B
Adresse: Langmyrveien 26B
Gnr. 23 Bnr. 810 Oslo kommune

Tiltakshaver: Martin Samdal
Adresse: Gåseidmarka 16, 6015 Ålesund
Tel. 474 18 389
E-post: martin.samdal@gmail.com

Ansvarlig søker:
TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no

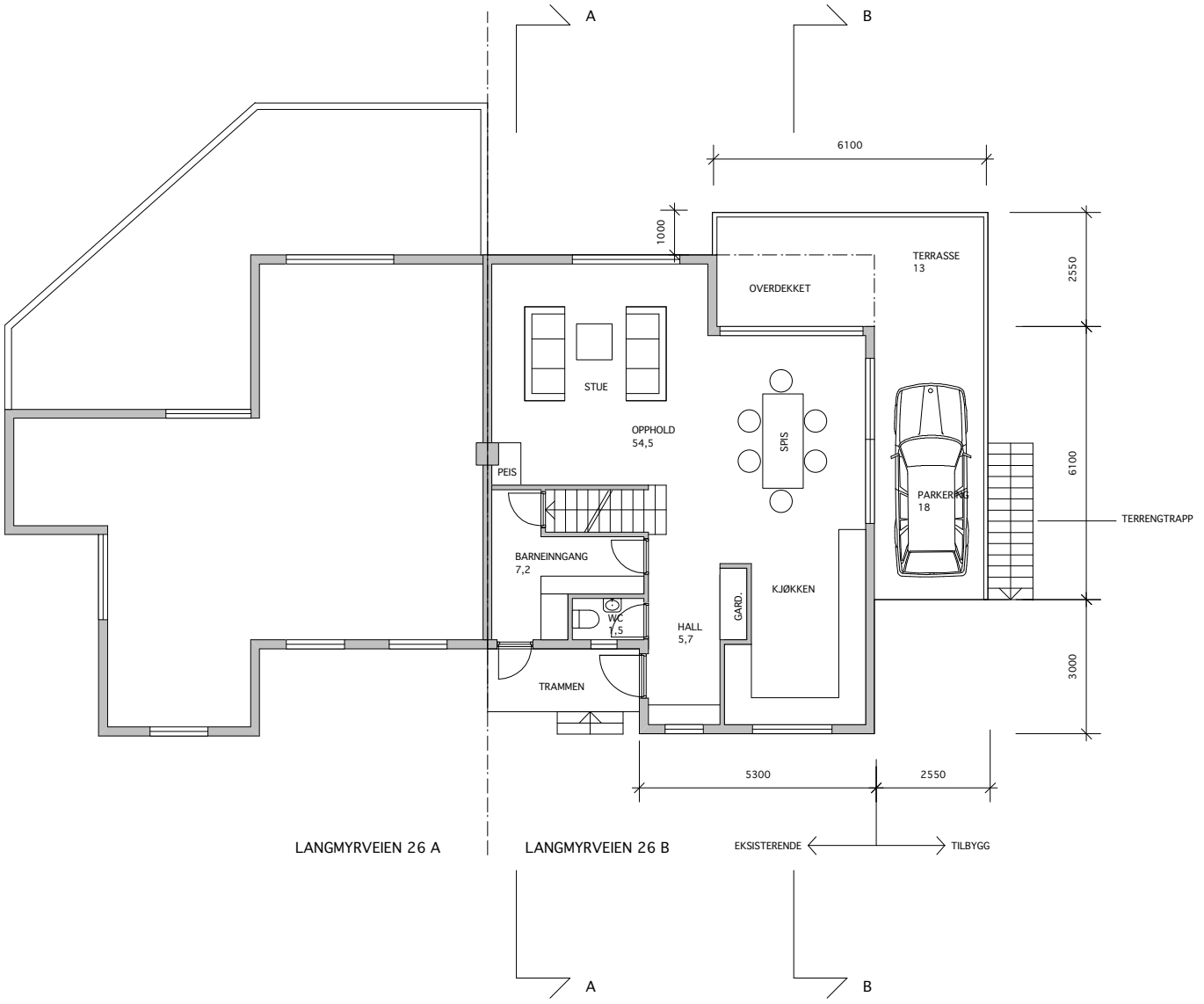
Tegn.tittel:
2.ETASJE

Mål:	Dato:	Merkn.	PRO	KPR
1:100	01.03.14	-	THE	THE

Filnavn: 000-AT-01-1

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
214	12	B

E 2



0 5 10

ETT-TRINNS SØKNAD

C				
B	SØKNAD	15.05.14	THE	THE
A	NABOVARSLING	15.03.14	THE	THE
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	PRO	KPR

Prosjekt: Langmyrveien 26B
Adresse: Langmyrveien 26B
Gnr. 23 Bnr. 810 Oslo kommune

Tiltakshaver: Martin Samdal
Adresse: Gåseidmarka 16, 6015 Ålesund
Tel. 474 18 389
E-post: martin.samdal@gmail.com

Ansvarlig søker:

TOM EDVARDSEN ARKITEKTER
KORSVOLL TERRASSE 14 A 0881 OSLO
MOB 93 45 45 12 arkitekt@tomedvardsen.no

Tegn.tittel:
1.ETASJE

Mål:	Dato:	Merkn.	PRO	KPR
1:100	01.03.14	-	THE	THE

Filnavn: 000-AT-01-1

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
214	11	B

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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.

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

Oppdragsnummer: 23-0075/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langmyrveien 26B 0874 OSLO

Betegnelse: Gnr 52, bnr 810 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no