

Folkvangveien 23



Velkommen til

Folkvangveien 23



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Perle på Høybråten

Nydelig halvpart tomannsbolig med fantastisk beliggenhet, solrik hage og garasje

Prisantydning	7 690 000,-
Omkostninger	193 600,-
Totalpris	7 883 600,-
BRA-i	183 kvm
Totalt BRA	201 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1967

Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no




23



Kort fortalt

- En meget pen og attraktiv halvpart tomannsbolig beliggende i et veletablert og hyggelig boområde i hjertet av Høybråten. Eiendommen ligger stille og usjenert til og er tilbaketrukket fra bilveier - perfekt for barn! En lun og grønn hage med fine trær, busker og lekestue gir en flott ramme rundt boligen. Boligen ligger vestvendt til med gode solforhold hele dagen.

- Meget gode etasjer. Perfekt for barnefamilier
- Her bor du i nærheten av butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kort vei til Østmarka med flotte turmuligheter og idrettsplassen for de små
- Sogner til velrennomerte Høybråten skole og Stasjonsfjellet ungdomsskole
- Velholdt bolig med moderne standard
- Nyere bad og kjøkken
- Stort lagringsloft og utebod på 7 kvm
- 2 ladestasjoner
- Ildsted

Arealer og innhold

BRA-i:	183 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	201 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 56 kvm. Trapperom, gang, toalettrom, bad/vaskerom, kjellerstue, garderobe, bod.
BRA-e: 11 kvm. Garasje.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 40 kvm. Markterrasse med utgang fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med utgang fra soverom.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Utebod.
Total BRA: 7 kvm.

Folkvangveien 23

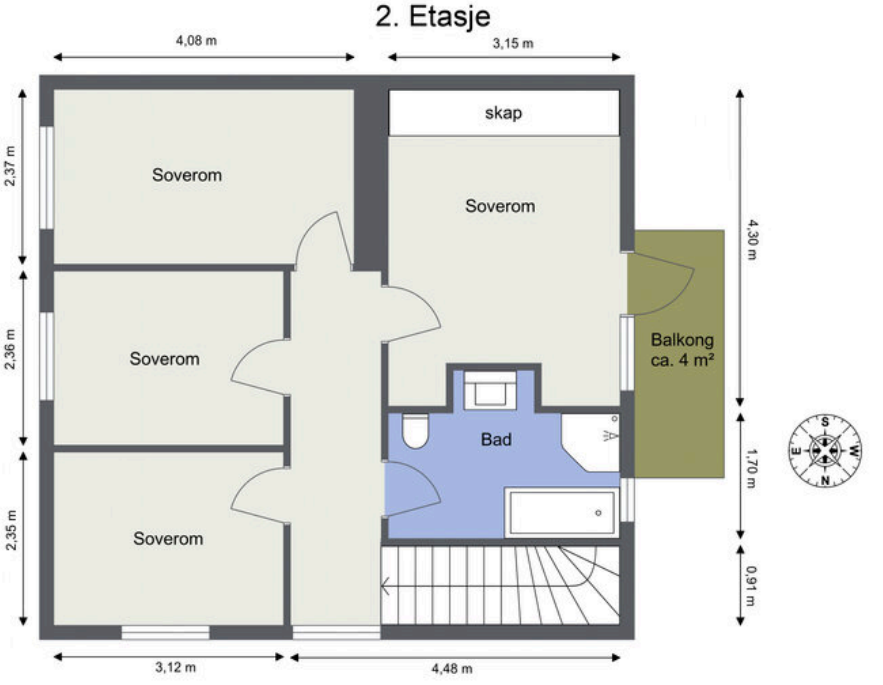
1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Folkvangveien 23

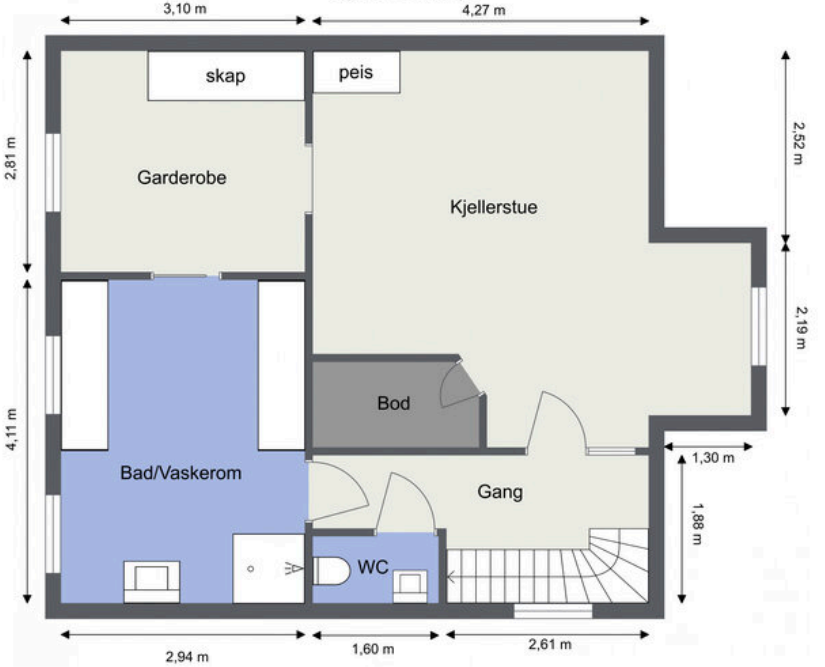
2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Folkvangveien 23

Kjelleretasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.








23




























SINGER








Jun 20, 23:20
23:20
Sets
Rises
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5






23











































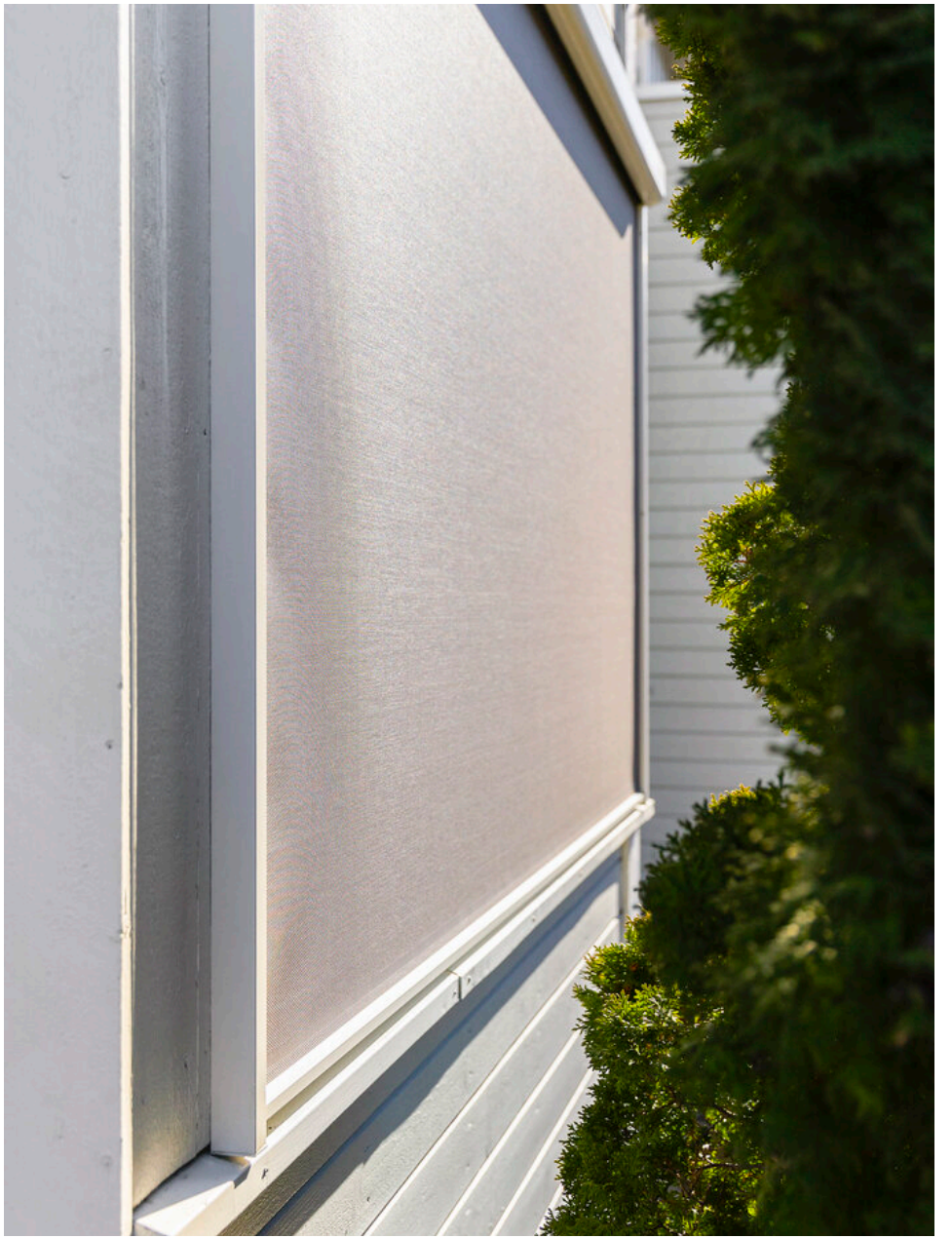







JOTUN
LADY
PERFECTION
Harmon
INKATE


23














54


Joker

Informasjon

Folkvangveien 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0164/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107, bnr 668 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Unni Morken Gamborg
Atle Gamborg

Kjøpesum og omkostninger
7 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
212 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 883 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 902 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 201 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 56 kvm. Trapperom, gang, toalettrom, bad/vaskerom, kjellerstue, garderobe, bod.
BRA-e: 11 kvm. Garasje.
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 40 kvm. Markterrasse med utgang fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong med utgang fra soverom.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Utebod.
Total BRA: 7 kvm.

Ikke målbare arealer:
Dukkehus med gulvareal på ca. 4 m². Arealer er ikke måleverdige grunnet lav romhøyde.

Innhold

Tomannsboligen går over tre plan og har en funksjonell planløsning:
1. etasje: Entré, stue, spisestue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, gang, fire soverom og bad.
Kjeller: Trapperom, gang, toalettrom, bad/vaskerom, kjellerstue, garderobe og bod.

I tillegg følger en utebod på ca. 7 m² samt et dukkehus med gulvareal på ca. 4 m². Merk at arealene i dukkehuset ikke er måleverdige grunnet lav romhøyde.

Selgers ord:
Selger vil savne det store, separate kjøkkenet som gir god plass til barna til å gjøre lekser eller spise frokost samtidig som maten lages. De har også hatt stor glede av to bad og et separat WC, som har gjort hverdagen enklere for en aktiv familie på fem. Den frodige, solrike og skjermede hagen har vært et perfekt sted for lek, og det asfalterte uteområdet gir plass til flere biler og tilhenger, i tillegg til garasjen. Utekranen med både kaldt og varmt vann har vært praktisk for bilvask og annet.

Nabolaget er livlig, med folk i alle aldre, og mange har flyttet tilbake til Høybråten for å stifte familie. I nærheten finnes det gode turmuligheter, som en løpetur til idrettsbanen eller rundt Langevann, samt enkel tilgang til Østmarka for ski- og sykkelturer. Toget gir rask transport til sentrum, Skøyen, Lysaker og videre til Asker uten bytte, og buss 110 tar deg raskt til Lørenskog og sentrum.

1. ETASJE:
Entré, stue, spisestue og kjøkken.

Entré:
Velkommen inn! Entré med god plass til sko og yttertøy i plassbygget garderobeskap. Flislagt gulv som gir et ryddig og lettstelt inntrykk.

Stue/spisestue:
Lys og åpen stue med svært gode innredningsmuligheter. Her er det plass til en stor spisestue i naturlig tilknytning til kjøkkenet – ideelt for sosiale sammenkomster. Stuen har en romslig takhøyde på opptil 2,43 meter og en gjennomgående planløsning med delvis åpen løsning mot et stort spisekjøkken. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og er utstyrt med elektriske screens mot hagen. Fra stuen er det utgang til en terrasse og en koselig hage. En

peisovn gir ekstra varme på kalde vinterkvelder, og det er god plass til en stor sofagruppe. Koselig atmosfære med downlights i taket og plass til hele familien.

Markterrasse:
Stor markterrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue, som gir direkte tilgang til hagen. Terrassen er hellelagt og har svært gode solforhold, med flere ulike soner for både avslapning og sosialt samvær. Hagen er vakkert opparbeidet med et rikt utvalg av blomster, busker og trær. Her finner du et koselig dukkehus og rikelig med plass til lek og aktivitet for både store og små. Perfekt for å nyte lange sommerkvelder i hyggelige omgivelser.

Kjøkken:
Moderne HTH kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, ovn med pyrolyse fra Miele og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk fra ventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkplass, og downlights i himlingen skaper et stilfullt preg.

2. ETASJE:
Trapperom, gang, 4 soverom og bad.

Bad:
Romslig bad fra 2000, med dokumentert oppføring av utførende firma. Badet har fliser på gulv og vegger, varmekabler for god komfort og et praktisk vindu som gir både lys og ventilasjon. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og en romslig dusjsone med dusjvegger i herdet glass.

Soverom:
Boligens fire soverom er praktisk plassert i samme etasje, og har god størrelse med plass til seng, garderobe, nattbord og annen ønsket innredning. Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på ca. 4 m².
Romhøyden på soverommene er på opptil 2,34 meter.

KJELLERETASJE:
Trapperom, gang, toalettrom, bad/vaskerom, kjellerstue, garderobe, bod.
Kjelleretasjen er godkjent som boder/tilleggsdel.

Kjellerstue:
Rommet benyttes i dag som kjellerstue, men er ikke godkjent til varig opphold/hoveddel.
Innvendig romhøyde på opptil 2,00 meter i kjellerstue.

Bad/vaskerom:
Romslig og praktisk bad/vaskerom fra 2014, med dokumentert oppføring. Rommet har fliser på gulv og vegger samt varmekabler. Innredningen består av en heldekkende servant med underskap, speil med belysning og en dusjsone med dusjvegger i herdet glass. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt en elektrisk styrt vifte for ventilasjon. Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2014.

Toalettrom:
Praktisk toalettrom, som ligger vegg i vegg med bad/vaskerom, med flislagt gulv og malte vegger. Rommet er utstyrt med servant, speil og klosett. Naturlig avtrekk.

Standard

Innvendige overflater:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Parkett og malt gulv. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille:
Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Pipe og ildsted:
Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av takstmann men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp fra byggeår med teppelagte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Innvendige dører:
Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Dør til vindfanget og til kjellerstuen har behov for utbedringer av hengsler.

Rom under terreng:
Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Krypkjeller:
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved inngangsparti. Grunnet lav høyde og begrenset tilkomst lot fuktmålinger i bjelkelag seg ikke utføre. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her varsynlig tegn til skade, men takstmann kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Antydninger til manglende isolering av bjelkelag der dette bør utredes nærmere.

Våtrom:

Bad i 2.etg:
Bad fra 2000 med fremlagt faktura på badets oppføring av utførende firma. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad/vaskerom i kjeller:
Bad/vaskerom fra 2014 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 60 mm. (Anbefalt er min. 25 mm). Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Det ble påvist noe høy fuktprosent på nedre del av bunnsvill, men er grunnet kondens fra vannrør inne i veggen. Rørlegger har vært på etterkontroll og isolert vannrør. Luke bør stå åpen for naturlig utlufting.

Spesialrom/wc:
Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Kjøkken:
Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Komfyrvakt bør opparbeides. Belysningspærer er noe løse og må festes ytterligere.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i 2.etg.
- Avløpsrør av plast fra varierende årstall.
- Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2014 plassert på vaskerom.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 2.etg. Samsvarserklæring er fremlagt på deler av anlegget.
- Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Nedløp og beslag.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Konsekvens/tiltak: Avvik i beslagløsninger må utbedres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot

grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket er misfarget.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Lufting/ventilering bør forbedres.

- Utvendig > Vinduer.
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007-2009. 2000 på badet i 2.etg og 2018 i kjellerstue.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Blikkarbeider og overganger bør utbedres.

- Utvendig > Vinduer - 2.
Malte trevinduer med enkeltglass fra byggeår.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Utvendig > Andre utvendige forhold.
Vurdering av avvik: Manglende sikring på lyskasser.
Konsekvens/tiltak: Utbedringer av rekkverk eller forhøyning i bunn bør utføres.

- Utvendig > Andre utvendige forhold - 2.
Utvendig garasje fra byggeår.
Vurdering av avvik: Synlig elde og slitasje generelt.
Konsekvens/tiltak: Kommende vedlikehold er påregnelig.

- Innvendig > Overflater - 2.
Vurdering av avvik: Stedvis bomfliser på gulv.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer eller utskiftinger er påregnelig på sikt.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Radon.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Pipe og ildsted.
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprukket sidemur på pipe der utbedringer bør utføres.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Innvendig > Rom Under Terreng.
Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alle innredet og utforet overflater bør fjernes i samsvar med etablering av ny drenering før videre innredninger av kjelleren. Ved innredning av overflater før ny drenering er opparbeidet kan dette før til skader på konstruksjoner og redusert inneklima samt økt risiko for muggsopp m.m. Fjerning av dampsperre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon.

- Innvendig > Innvendige trapper.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Innvendig > Innvendige dører - 2.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Foringer rundt rør i fordelerskap mangler der fordelerskapet ikke et vanntett.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
Vurdering av avvik: Stedvis bruksmerker. Skuff på underskap til kum bør opparbeides.
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak: Det må foretaes lokal utbedring.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Type membran kunne ikke avklares ved kontroll. Manglende tilrenning gjennom rammer på dusjvegger.
Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tilrenning gjennom ramme langs gulv på dusjvegger bør opparbeides.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon.
Vurdering av avvik: Ventil er plassert ved baderomsdør og ikke i dusjosonen som anbefalt.
Konsekvens/tiltak: Omplassering av ventil er anbefalt.

- Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Bomflis bør holdes under jevnlig oppsyn der lokal utbedring på sikt ikke kan utelukkes.

- Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble påvist noe høy fuktprosent på nedre del av bunnsvill, men er grunnet kondens fra vannrør inne i veggen. Rørlegger har vært på etterkontroll og isolert vannrør. Luke bør stå åpen for naturlig utlufting.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2.
- Innvendig > Krypkjeller.
- Tomteforhold > Terrengforhold.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Eiendommen har garasje og biloppstillingsplass på egen tomt. Det er installert to ladebokser, én i garasjen og én på baksiden ved biloppstillingsplassen.
Begge ladeboksene kan benyttes samtidig med automatisk lastbalansering på en 32A kurs.

Garasjen ble oppført ved byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk kledd med panel. Leddet garasjeport.

Det er tinglyst deling av felles innkjørsel med nabo i Folkvangveien 25.
Eierne skal ha lik rett til å benytte felles avkjørsel og til å benytte den midterste parkeringsplassen til gjesteparkering. Se mer under punktet "Tinglyste heftelser og rettigheter".

Modernisering og påkostninger

Liste fra selger over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:

2022: to stk billadere.
2020: Screens stue.
2019: Stue pusset opp.
2018: Drenering og kjellerstue-vindu.
2014: Kjeller - nytt Bad Garderobe og WC.
2011: Kjellerstue.

2010: Nytt HTH kjøkken.
2007: Nye vinduer.
2002: Terrasse.
2000: Nytt bad 2dre etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 1996.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS 2000 Full rehabilitering av bad i 2dre etasje IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller 2014 Rehabilitert WC rom i kjeller.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS 2000 Full rehabilitering av bad i 2dre etasje IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS 2000 Full rehabilitering av bad i 2dre etasje IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Full rehabilitering av stue. IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller IBR Installasjon og Byggservice AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018 Utvendig drenering, isolasjon og kjellerstue-vindu Johansen Entreprenør AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS Alt elektro arbeid i hele vår eie tid har vært utfør av dette firmaet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS.

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

Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før vårt eie.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 Nytt kjøkken HTH Kjøkken Alnabru AS Interiør-Service Håndverk AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Oslo kommune inspiserte pipe etter ønske fra oss i 2024. Alt OK Sprekk i brannmur på loft.

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)
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ny drenering og utvendig isolasjon i 2018.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja.
Beskriv: Gulvvarme i kjellerstue er koblet ut.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Støttemur til terrasse utbedret 2024.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: I 2020, sølvkre fjernet med feller og insektsspray.

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?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Byggesaksarkivet har utført følgende beregning: 179kvm BRA 2dre etasje 55kvm 1.ste etasje 68kvm Kjeller 56kvm.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Delt bruksrett med nabo til innkjøring er tinglyst.

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?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Huset skiftet adresse fra Høybråtenveien 54B til Folkvangveien 23 21.03.2016.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Noe utvendig panel er bytte og noe bør byttes. Ute-trapp fra innkjøring til terrasse trenger å repareres.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Tomannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i antatt bindingsverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i betong/murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Taktekking:
Taktekke av korrigerte blikkplater fra ukjent årstall. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå grunnet stedvis høy inspeksjonshøyde der takplater ikke kan heves for kontroll. Taktekke er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp og beslag:
Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takkonstruksjon/Loft:
Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak.
Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vinduer og dører:
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007-2009. 2000 på badet i 2.etg.
Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malte trevinduer med enkeltglass fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon, men det gjøres oppmerksom på alder der utskifting på sikt ikke kan utelukkes.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2009. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 85 cm. Snødekket konstruksjoner på befaringsdagen og er ikke vurdert.
Markterrasse med utgang fra stue på ca. 40 m². Steinlagt markterrasse fra eldre årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.
Lyskasser: Utbedringer av rekkverk eller forhøyning i bunn bør utføres.

Fuktsikring og drenering:
Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for takstmann vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene. Stedvis klemlist mangler der dette bør utbedres.

Andre utvendige forhold - garasje:
Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Leddet garasjeport.
Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer, frittstående kjøleskap og fryser medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- To skap som er hengt på veggen i stuen.

Snøfreser og gressklipper deles med nabo. Dette oppbevares i selgers utebod og medfølger salget.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk via panelovner.
- Varmekabler på bad i 2. etasje og bad i kjeller.
- Peisovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29781 kWh (inkludert lading av to elbiler). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 976,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Feie-og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr og vann- og avløpsgebyr.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr 16.623,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 199,- pr mnd.
- Fiberkabel fra Global Connect (1000/1000mbit) kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 535 273,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 141 092,- 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

Gjensidige forsikring
Polisenr: 80778173

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 546 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret.
Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området:
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et svært ettertraktet og veletablert villaområde på populære Høybråten. Eiendommen har en tilbaketrukket og fredelig beliggenhet, samtidig som den er nær både Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. Området har også flere barnehager, god offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud, alt innen kort avstand fra boligen. Den ideelle kombinasjonen av rolige, barnevennlige omgivelser og nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport, marka og butikker gjør dette til et ypperlig sted å bo.

Dagligvarehandelen er enkel, med både Rema 1000 og Joker (søndagsåpen) rett i nærheten. Ønsker du et større utvalg, ligger Stovner senter og Lørenskog sentrum med Metro og Triaden kjøpesenter kort vei unna. Strømmen Storsenter med over 200 butikker, samt Oslo sentrum, er lett tilgjengelig både med bil og offentlig transport.

Fra boligen er det kort vei til vakre turområder i både Østmarka og Lillomarka, som byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter. På vinteren er løypene i området godt preparerte, og de belyste langrennsløypene gjør det mulig å bruke naturen til rekreasjon hele året. Om sommeren kan du nyte bading og fiske i nærliggende vann. Det finnes også et bredt utvalg av aktiviteter i nærheten, som lekeplasser, tennisbaner, golfbaner (Stovner og Losby), fotballbaner, svømmehall og ridesenter.

Verdensparken, et spennende initiativ i Groruddalssatsningen, ligger også innen gangavstand. Høybråten og Stovner IL har et variert idrettstilbud for barn og unge, med aktiviteter som fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint,

innebandy, orientering og turn. Klubbhuset til Høybråten og Stovner Idrettslag ble nylig gjenåpnet i 2024 og har blitt et populært samlingspunkt med åpen kiosk.

I tillegg finner du verdens største innendørs skianlegg, SNØ, kun en kort kjøretur unna. Her kan du nyte både langrenn og alpint året rundt. Langrennsløypene strekker seg over to kilometer, fordelt på tre nivåer, og alpinbakken er 505 meter lang med en helning på 38 prosent. Anlegget har også en terrengpark med rails, blåparkhopp og en bigjump. I tillegg finnes Thon Hotels Restaurant, Thon Hotels meeting & conference og Evo Fitness på samme sted. Det er også kort vei til spennende aktivitetssentre som Høyt og Lavt, Jumpyard og Hoppeloppeland.

Boligen har svært gode forbindelser til offentlig transport. Nærmeste togstasjon er Høybråten, som ligger kun noen minutters gange unna. Toget går hvert 15. minutt og tar deg raskt til Oslo S på bare 13 minutter. Den nærmeste bussholdeplassen er Folkvangveien.

Med bil er det ca. 10 minutters kjøretur til Stovner, 12 minutter til Økern, 16 minutter til Oslo S og ca. 30 minutter til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for del av tomannsbolig m/garasje datert 07.04.1972.

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

Bad/vaskerom og garderoberom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som varig opphold/hoveddel. Kjellerstuen er definert som kjellerstue (ikke beboelse) i tegninger fra 1970. Det er da byggemeldt som kjellerstue, men ikke godkjent for varig opphold slik megler forstår det. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som hoveddel må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202309480 - Byggesak: Høybråtenveien 58 A - Tilbygg og utvidelse av kjeller. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202317184 - Byggesak: Fredheimveien 17 C - Oppføring av enebolig og garasje - Tidligere brukt adresse: Fredheimveien 19 B. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202451326 - Byggesak: Høybråtenveien 62 B - Tilbygg, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202451402 - Byggesak: Høybråtenveien 62 B - Rehabilitering stikkledninger for vann- og spillvann. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202459276 - Byggesak: Høybråtenveien 48 B - Bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og terrengarbeider. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202454159 - Byggesak: Fredheimveien 33 B - Bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendringer, riving av garasje og oppføring av garasje. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 201918098 - Byggesak: Bekkevollveien 9 A - Oppføring av påbygg, riving av deler av tak, fasadeendring, bruksendring, sammenføyning av bruksenheter og endring av avkjørsel. Status: Endret tillatelse gitt.

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1996/69687-2/105 05.12.1996 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 667
Bestemmelse om garasje/parkering

GRUNNDATA:

1967/9034-1/105 30.06.1967 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 35

Eiendommen ble utskift fra gnr. 107 bnr. 35 (Høybråtenveien 54) den 30.06.1967.
Det er tinglyst 8 servitutter før utskillelsen.
Disse omhandler blant annet bestemmelse om veg, erklæring/avtale vedr.

bestemmelse om benyttelse, bestemmelse om vann/kloakkledning, vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, bestemmelse om kloakkledning, bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger og vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom.

1909/900314-1/105 21.05.1909 Bestemmelse om veg

1924/912108-1/105 11.01.1924 Erklæring/Avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1937/10226-1/105 24.09.1937 Bestemmelse om veg

1952/5266-1/105 05.05.1952 Bestemmelse om vann/klokkledn.
Rettighetshaver: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 37
Overført fra gnr 107 bnr 197

1966/8668-1/105 22.06.1966 Erklæring/Avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1966/11963-1/105 29.08.1966 Erklæring/Avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1966/12982-1/105 14.09.1966 Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1967/7607-1/105 06.06.1967 Erklæring/Avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Utdrag fra servitutt:
I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt deling av eiendommen gnr. 107, bnr. 35 som er bebygget med to stk. tomannsboliger med garasjer, forplikter eierne av eiendommene seg overfor bygningsrådet og overfør hverandre innbyrdes til å etterkomme bestemmelser listet opp i erklæringen. Dette gjelder blant annet bevaring av karakteren av en bygning, utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen, gjensidig rett til gesmis og takfall mot nabogrunn, adkomst for vedlikehold, kloakkledning m.m.

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

1996/69687-1/105 05.12.1996 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 667
Bestemmelse om garasje/parkering

Utdrag fra servitutt:
Eiendomsgrensen mellom gnr. 107, bnr. 667 (Folkvangveien 25) og gnr. 107, bnr. 668 (Folkvangveien 23) går i midten av avkjørselen til de to eiendommene og midt igjennom parkeringsplass for tre biler innerst i avkjørselen. Avkjørselen er ca. 2,65 m bred, med like deler på hver side av grensen og det er 1 1/2 parkeringsplass på hver eiendom. Denne avtalen formaliserer tidligere felles bruk av avkjørsel og parkeringsplass.

Eierne skal ha lik rett til å benytte felles avkjørsel og til å benytte den midterste parkeringsplassen til gjesteparkering. Denne parkeringsplassen skal ikke uten etter egen avtale benyttes av egne husstandsmedlemmer. Ved samtidig behov for

gjesteparkering for de bruksberettigede, tilfaller retten den som kommer først.

Begge parter skal vedlikeholde og brøyte snø på avkjørselen og parkeringsplassen på lik linje. Snø skal skuffes bort fra eiendomsgrensen.

Servituttene er vedlagt salgsoppgaven.

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 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 174 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Folkvangveien 23

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Folkvangveien 23, 1086 OSLO
OSLO kommune
gnr. 107, bnr. 668

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2072 **Referansenummer:** VB9568

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1967 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon, og er godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Brannsikring mellom naboenhet:
Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i antatt bindingsverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i betong/murkonstruksjon og støpt såle i betong.

Taktekke av korrigerte blikkplater fra ukjent årstall. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå grunnet stedvis høy inspeksjonshøyde der takplater ikke kan heves for kontroll. Taktekke er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007-2009. 2000 på badet i 2.etg. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Malte trevinduer med enkeltglass fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon, men det gjøres oppmerksom på alder der utskifting på sikt ikke kan utelukkes.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2009. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 85 cm. Snødekket konstruksjoner på befaringsdagen og er ikke vurdert.
Markterrasse med utgang fra stue på ca. 40 m². Steinlagt markterrasse fra eldre årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.
Lyskasser: Utbedringer av rekkverk eller forhøyning i bunn bør utføres.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Parkett og malt gulv. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog stedvis bomfliser på gulv.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved inngangsparti. Grunnet lav høyde og begrenset tilkomst lot fuktmålinger i bjelkelag seg ikke utføre. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Antydninger til manglende isolering av bjelkelag der dette bør utredes nærmere. Tg er gitt med tanke på type risikokonstruksjon og begrenset tilkomst.

Malt tretrapp fra byggeår med teppelagte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Dør til vindfanget og til kjellerstuen har behov for utbedringer av hengsler.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2.etg: Bad fra 2000 med fremlagt faktura på badets oppføring av utførende firma. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad/vaskerom
Bad i kjeller: Bad/vaskerom fra 2014 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 60 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er elektrisk styrt vifte. Det ble påvist noe høy fuktprosent på nedre del av bunnsvill, men er grunnet kondens fra vannrør inne i veggen. Rørlegger har vært på etterkontroll og isolert vannrør. Luke bør stå åpen for naturlig utlufting.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Belysningspærer er noe løse og må festes ytterligere.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Servant, speil. Klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i 2.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra varierende årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2014 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i 2.etg. Samsvarserklæring er fremlagt på deler av anlegget. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene. Stedvis klemlist mangler der dette bør utbedres.

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på

Beskrivelse av eiendommen

denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.
Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Støttemur i stablestein og trapp fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur og trapp men fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging. Eier opplyses om at støttemur må jevnlig rettesopp som et forventet vedlikehold.

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

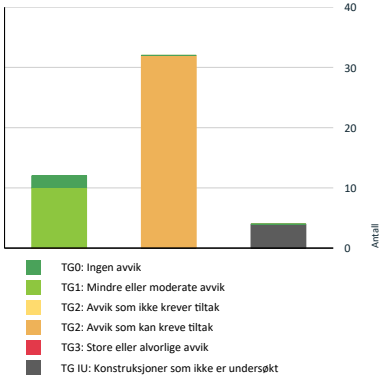
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av korrigerte blikkplater fra ukjent årstall. Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Kommende lokale utskiftinger kan ikke utelukkes på sikt. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå grunnet stedvis høy inspeksjonshøyde der takplater ikke kan heves for kontroll. Taktekke er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag fra ukjent årstall. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløps funksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige kommende utskiftninger/vedlikehold med tanke på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av trefiberplater/bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Ingen påviste eller synlige fuktindikasjon på befaringsdagen, men kommende lokale utbedringer kan ikke utelukkes på sikt. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Etterisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Loftet var lagret med løsøre og inventar på befaringsdagen. Alle flater lot seg derfor ikke å kontrolleres der det ikke tas ansvar for skjulte forhold og avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:


Kontroll rundt pipeløp.


Kontroll rundt rørgjennomføringer.


Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.


Minimalt med luftespalter på tilbygget del

TG 2 Vinduer

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2007-2009. 2000 på badet i 2.etg og 2018 i kjellerstue. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Blikkarbeider og overganger bør utbedres.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med enkeltglass fra byggeår. Vinduer fremstår med tiltenkt funksjon, men det gjøres oppmerksom på alder der utskifting på sikt ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører - 2

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2009. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra nyere årstall. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 85 cm. Snødekket konstruksjoner på befaringsdagen og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse med utgang fra stue på ca. 40 m². Steinlagt markterrasse fra eldre årstall. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Lyskasser: Utbedringer av rekkverk eller forhøyning i bunn bør utføres.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Manglende sikring på lyskasser.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer av rekkverk eller forhøyning i bunn bør utføres.


Sikting av fallhøyder ned i lyskasse bør utbedres.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i reisverk bekledd med panel. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Synlig elde og slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Kommende vedlikehold er påregnelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Parkett og malt gulv. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - 2

Stedvis bomfliser på gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bomfliser på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer eller utskiftinger er påregnelig på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprukket sidemur på pipe der utbedringer bør utføres.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Sprukket sidemur på pipe der utbedringer bør utføres.



Besiktigelse av ildsted.



Besiktigelse av ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble påvist dampsperre i vegg som ligger mot rom under terreng. Dampsperre/plast i vegg under terreng er ikke anbefalt da kondens kan oppstå. Det var ikke tegn til kondens på befaringsdagen og har stått slik siden byggeår. Konstruksjon bør holdes under oppsikt evt. fjerning av dampsperre på sikt er påregnelig.

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Alle innredet og utført overflater bør fjernes i samsvar med etablering av ny drenering før videre innredninger av kjelleren. Ved innredning av overflater før ny drenering er opparbeidet kan dette før til skader på konstruksjoner og redusert inneklima samt økt risiko for muggsopp m.m. Fjerning av dampsperre på nedre del av vegg bør utføres da det er anbefalt at konstruksjoner under grunn har en pustende konstruksjon.



Utført hulltaking på rom under terreng.

TG IU Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv ved inngangsparti. Grunnet lav høyde og begrenset tilkomst lot fuktmålinger i bjelkelag seg ikke utføre. Det gjøres oppmerksom på at kryprom erfaringsmessig har høy skadefrekvens selv om det ikke her var synlig tegn til skade, men undertegnede kan følgelig ikke garantere mot skjult skade. På generelt grunnlag er jevnlig kontroll og overvåking alltid å anbefale på kryprom. Antydninger til manglende isolering av bjelkelag der dette bør utredes nærmere.

Tg er gitt med tanke på type risikokonstruksjon og begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Etasjeskillen er trolig ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Utbedringer med påfølgende kostnader tilfaller ny eier.



Avstandsbesiktiget med håndholdt kamera.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår med teppelagte inntrinn. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Besiktigelse av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Innvendige dører - 2

Dør til vindfanget og til kjellerstuen har behov for utbedringer av hengsler.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etg: Bad fra 2000 med fremlagt faktura på badets oppføring av utførende firma. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.



Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tilfredsstillende klemt tettefunksjon kunne ikke avklares grunnet overstøpt slukovergang.

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

Type membran kunne ikke avklares ved kontroll. Manglende tilrenning gjennom rammer på dusjvegger.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilrenning gjennom ramme langs gulv på dusjvegger bør opparbeides.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Lekkasjespalte på innebygget sisterne bør opparbeides.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventil er plassert ved baderomsdør og ikke i dusjosonen som anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omplassering av ventil er anbefalt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i kjeller: Bad/vaskerom fra 2014 med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 60 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bomflis bør holdes under jevnlig oppsyn der lokal utbedring på sikt ikke kan utelukkes.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble påvist noe høy fuktprosent på nedre del av bunnsvill, men er grunnet kondens fra vannrør inne i veggen. Rørlegger har vært på etterkontroll og isolert vannrør. Luke bør stå åpen for naturlig utlufting.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist noe høy fuktprosent på nedre del av bunnsvill, men er grunnet kondens fra vannrør inne i veggen. Rørlegger har vært på etterkontroll og isolert vannrør. Luke bør stå åpen for naturlig utlufting.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis bruksmerker. Skuff på underskap til kum bør opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Belysningspærer er noe løse og må festes ytterligere.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Servant, speil. Klosett. Naturlig avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i 2.etg. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Foringer rundt rør i fordelerskap mangler der fordelerskapet ikke et vanntett.

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



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra varierende årstall. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 200 L fra 2014 plassert på vaskerom. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på i 2.etg. Samsvarserklæring er fremlagt på deler av anlegget. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold.

Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende historikk på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen.

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

   Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget der anlegget fra eldre årstall ikke har dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring på hele anlegget samt svar på kontrollspørsmål og stedvis alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier. Det gjøres oppmerksom på at brannfuging i skapet bør utføres og tilfaller ny eier med påfølgende kostander. Avviket er normalt en TG 3, men vurderes i dette tilfelle som en TG 2 med oppfordring til umiddelbar utbedring.





Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport



Brannfuging må utføres for på kort sikt.

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene. Stedvis klemlist mangler der dette bør utbedres.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.



Kontroll av drenering/fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

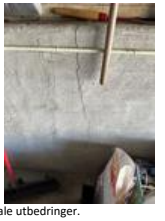
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Stedvis behov for lokale utbedringer.


Stedvis behov for lokale utbedringer.


Stedvis behov for lokale utbedringer.


Stedvis behov for lokale utbedringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablestein og trapp fremstår med tiltenkt funksjon ut i fra visuell kontroll. Noe variasjoner ble registrert men støttemur og trapp men fremstår som stabil på befaringsdagen. Kommende vedlikehold av støttemur er påregnelig på generelt grunnlag. Ukjent utførelse på underliggende masser og oppbygging. Eier opplyses om at støttemur må jevnlig rettesopp som et forventet vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Besiktigelse av støttemur.

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport


Besiktigelse av støttemur.


Besiktigelse av støttemur inkl. trapp.

TO RJ Terrengforhold

Utvendig terreng: Tomten var snødekket på befaringsdagen og er ikke vurdert. Det oppfordres til nærmere besiktigelse ved bortfall av snømengder. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

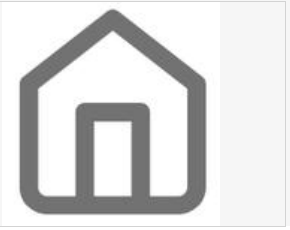
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1967. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring/sportsbod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Bod fremstår med tiltenkt funksjon, men har noe synlig skjevheter der kommende vedlikehold for lokale utbedrende tiltak ikke kan utelukkes på sikt. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående dukkehus oppført i trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Konstruksjoner Garasje med støpt såle til antatt faste masser. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Tekket saltak. Leddet port.

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

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

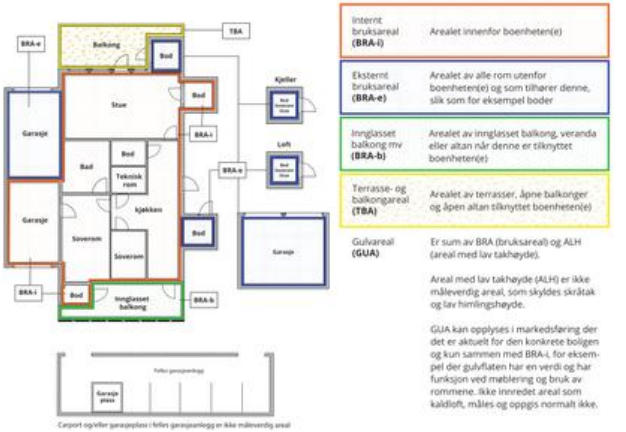
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	70			70	40
2. Etasje	57			57	4
Kjelleretasje	56	11		67	
SUM	**183**	**11**			**44**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjelleretasje	Trapperom, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjellerstue, Garderobe, Bod	Garasje	

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,34 meter på soverom.
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,43 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,00 meter i kjellerstue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til egenerklæringer for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Bod

Romfordeling

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

Kommentar

Dukkehus med gulvareal på ca. 4 m². Arealer er ikke måleverdige grunnet lav romhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	179	4
Bod	0	0
Bod	0	0

Kommentar

Tomannsbolig Innvendig bod er s-rom.

Bod

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Atle Gamborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	668		0	545.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Folkvangveien 23

Hjemmelshaver
Gamborg Atle, Gamborg Unni Morken

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Snødekket tom på befaringsdagen og er ikke vurdert eller beskrevet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	80778173			

Kommentar

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Folkvangveien 23, 1086 OSLO
Gnr 107 - Bnr 668
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VB9568

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gamborg, Unni Morken	9578-5999-4-1850362	2025-03-27 09:51:33
Gamborg, Atle	9578-5993-4-3885578	2025-03-27 09:48:14

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
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0164/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Folkvangveien 23, 1086 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Atle Gamborg, Unni Morken Gamborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 1996

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: 80778173
Forsikret i: Gjensidige

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: IBR Installasjon og Byggservice AS 2000 Full rehabilitering av bad i 2dre etasje IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller 2014 Rehabilitert WC rom i kjeller

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS 2000 Full rehabilitering av bad i 2dre etasje IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS 2000 Full rehabilitering av bad i 2dre etasje IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019 Full rehabilitering av stue. IBR Installasjon og Byggservice AS 2014 Bygget nytt bad i kjeller IBR Installasjon og Byggservice AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018 Utvendig drenering, isolasjon og kjellerstue-vindu Johansen Entreprenør AS

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS Alt elektro arbeid i hele vår eie tid har vært utfør av dette firmaet.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IBR Installasjon og Byggservice AS

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: Før vårt eie.

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 Nytt kjøkken HTH Kjøkken Alnabru AS Interiør-Service Håndverk AS

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Oslo kommune inspiserte pipe etter ønske fra oss i 2024. Alt OK Sprekk i brannmur på loft.

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

Eventuell kommentar: Ny drenering og utvendig isolasjon i 2018

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

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

Beskriv: Gulvvarme i kjellerstue er koblet ut.

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

Beskriv: Støttemur til terasse utbedret 2024

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

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

Beskriv: I 2020, sølvkre fjernet med feller og insektsspray.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Eventuell kommentar: Byggesaksarkivet har utført følgende beregning: 179kvm BRA 2dre etasje 55kvm 1.ste etasje 68kvm Kjeller 56kvm

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Delt bruksrett med nabo til innkjøring er tinglyst.

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

Eventuell kommentar: Huset skiftet adresse fra Høybråtenveien 54B til Folkvangveien 23 21.03.2016.

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

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

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

Eventuell kommentar: Noe utvendig panel er bytte og noe bør byttes. Ute-trapp fra innkjøring til terrasse trenger å repareres.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0164/25

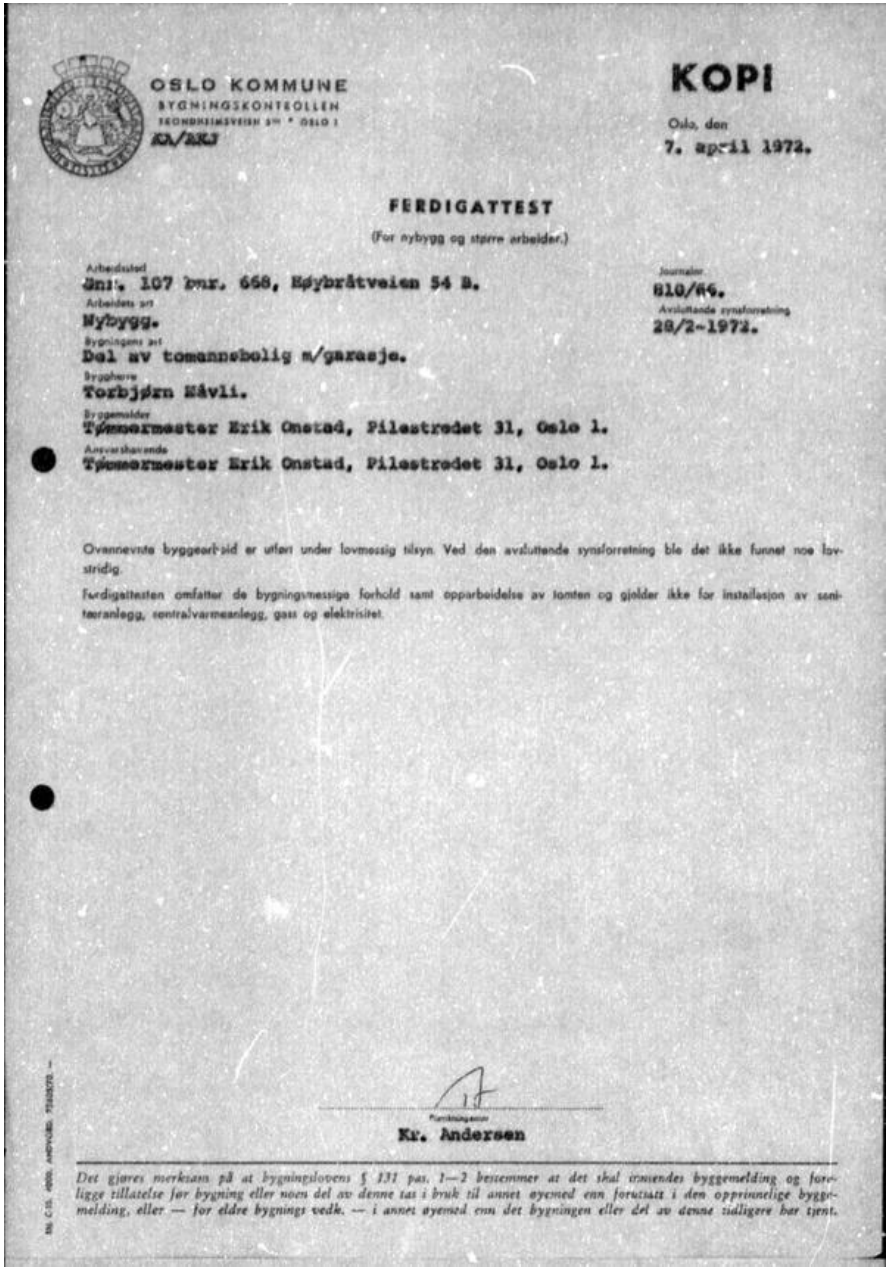
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gamborg, Atle	**2025-03-27**	**Gamborg, Unni Morken**	**2025-03-27**

Identifikasjon: bankID Gamborg, Atle

Identifikasjon: bankID Gamborg, Unni Morken

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1
KA/ÅKJ

KOPI

Oslo, den
7. april 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 107 bnr. 668, Høybråtveien 54 B.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Del av tomannsbolig m/garasje.

Journalnr
810/64.

Avsluttende synsforretning
28/2-1972.

Byggherre
Torbjørn Håvli.

Byggemester
Tømmermester Erik Onstad, Pilestredet 31, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Erik Onstad, Pilestredet 31, Oslo 1.

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.

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal utstedes byggemelding og forelegge 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[BIS] * OSLO 5
KA/AKJ

KOPI

Oslo, den
7. april 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 107 bnr. 35, Høybråtveien 54.

Journalnr.
810/66.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28/2-1972.

Bygningens art
Del av tomannsbolig m/garasje.

Byggherre
Torbjørg og Adolf Wold.

Byggemelder
Tømmermester Erik Onstad , Pilestredet 31, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Erik Onstad, Pilestredet 31, Oslo 1.

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

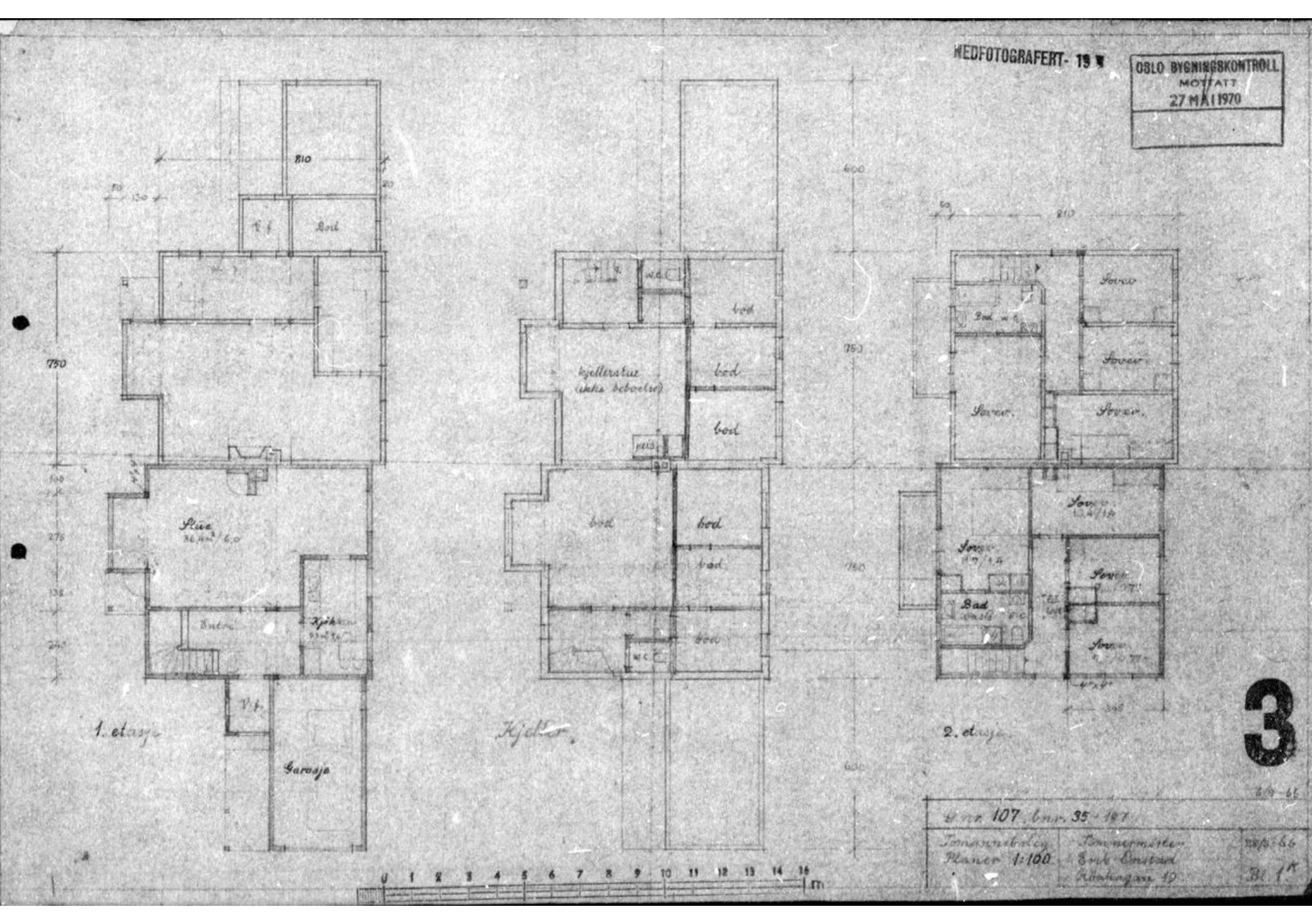
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pos. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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.

MEDFOTOGRAFERT- 19

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAI 1970



Gnr 107 bnr. 35 - 127

Tomannsbolig Planer 1:100	Tømrermester Erik Onstad Rådhusgata 19	28/3-66 Bl. 1.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0164/25
Vår referanse: 3697042/25917092
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 61

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69687	105	5.12.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	667	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ektf kopi

OSLO TINGLYSINGSKONTOR
05 DES 1996
DAGSKONTR: 69687 TM

AVTALE OM FELLES BRUK AV AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS.

1.
Eiendomsgrensen mellom gnr. 107 bnr. 667 og gnr. 107 bnr. 668 går i midten av avkjørselen til de to eiendommen og midt igjennom parkeringsplass for tre biler innerst i avkjøselen. Avkjørselen er ca. 2,65 m bred, med like deler på hver side av grensen og det er 1 1/2 parkeringsplass på hver eiendom. Denne avtale formaliserer tidligere felles bruk av avkjørsel og parkeringsplass.

2.
Eier av gnr. 107 bnr. 667 og av gnr. 107 bnr. 668 skal ha lik rett til å benytte felles avkjørsel og til å benytte den midterste parkeringsplassen til gjesteparkering. Denne parkeringsplassen skal ikke uten etter egen avtale benyttes av egne husstandsmedlemmer. Ved samtidig behov for gjesteparkering for de bruksberettigede, tilfaller retten til den som kommer først.

3.
Begge parter skal vedlikeholde og brøyte snø på avkjørselen og parkeringsplassen på lik linje. Snø skal skuffes bort fra eiendomsgrensen.

4.
Denne avtalen kan tinglyses på hver av de to eiendommene. Utgiftene med dette bæres likt. for begge eiendommer.

Oslo 17/11 1996

Doknr: 69687 Tinglyst: 05.12.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshavere til gnr. 107 bnr 667

Aud Marit Løvli 161167 [redacted]

Ola Stee 170363 [redacted]

Hjemmelshavere til gnr. 107 bnr. 668

Lilly Jensen 07/234 [redacted]

Erik Jensen 230631 [redacted]

avtalen kan tinglyses på gnr. 107 bnr 668

ADVOKAT MNA
ÅR OLAV JOHANNSEN
Dir. ESTRUPSGT. 3, 0454 OSLO
TLF. 22/46 83/11

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0164/25
Vår referanse: 3697058/25917172
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 52

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7607	105	6.6.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	35	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

6 JUNI 1967

7607

E r k l æ r i n g.

I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt deling av eiendommen gnr. 107 bnr. 35+~~152~~ som er bebygget med to stk. tomannsboliger med garasjer, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen, samt når som helst rett til adgang til felles vask- og tørkerom i kjeller.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

7. Post- og søppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

8. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

9. Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

6/6 67

Eier: Skjøteinnehaver:

Avskr. - 27 JUNI 1967 B.O.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0164/25
Vår referanse: 3697062/25917192
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 54

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8668	105	22.6.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	35	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

8668

22 JUN 1966

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Folkvangveien gnr 107 bnr 35 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 23.6. 19.66

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0164/25
Vår referanse: 3697063/25917197
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 55

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5266	105	5.5.1952	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	35	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGB. NR. 5266/1952
AKER
5266
5/5 1952
Oslo. 16 mars 1952.

Erklæring.

Undertegnede som eier av gr.nr. 107. br.nr. ~~113.~~ 197
avgir herved nedenstaaende erklæring som blir
aa tinglyse, og som ikke kan avlyses uten
Vann og kloakkvesnets samtykke.

Eier av gr.nr. 107. br.nr. ~~113~~ 197 gir
herved eier av gr.nr. 107 br.nr. 37. rett
til aa føre vann til og avløp fra sin eiendom
over gr.nr. 107. br.nr. ~~113~~ 197 s grunn, og rett
til senere og utføre nödvendige reparasjoner
og vedlikehold.

For forvolt skade og ulempe kan kreves
erstatning.

Eier av gr.nr. 107. br.nr. ~~113.~~ 197
Dagmar Johnsen

Eier av gr.nr. 107. br.nr. 37.
Georg Bjerke

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0164/25
Vår referanse: 3697061/25917187
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 56

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11963	105	29.8.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	35	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1963
29 AUG. 1966

Erklæring

Undertegnede som eier av gnr 107 bnr 35 Folkvangv. nr. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesen samtykke.

Undertegnede som eier av gnr 107 bnr 35 forpliger seg til å forbinde eiendommens overvann - avløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

29/8 - 66

Eier av matr nr. Folkvangv.
gnr. 107 bnr. 35

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning og gebyr kr. er betalt

Duplikatens riktighet bekreftes;
q.D.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0164/25
Vår referanse: 3697060/25917182
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 57

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12982	105	14.9.1966	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	107	35	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

12982
14 SEP 1966

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som eier av matr.nr. gate, gnr. 107 bnr. 35 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.
Eier av matr.nr. gate, gnr. 107 bnr. 35 gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge forsegle den felles hovedstoppekran når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Oslo, den 1-9-66

Tenl Omsbl

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2025

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: 27.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-107/668 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Folkvangveien 23 1086 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 27 976,01
Fakturamottaker:	Gamborg Atle Folkvangveien 23 1086 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Gamborg Atle	Totalt	NOK 27 976,01

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	17 478,12
Totale avgifter	**27 976,01**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Marie Forberg
FOLKVANGVEIEN 23

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507259
8361875

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 668

Vi viser til bestilling av 20250310 for FOLKVANGVEIEN 23.

GNR. 107 BNR. 668

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1967.

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

546 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

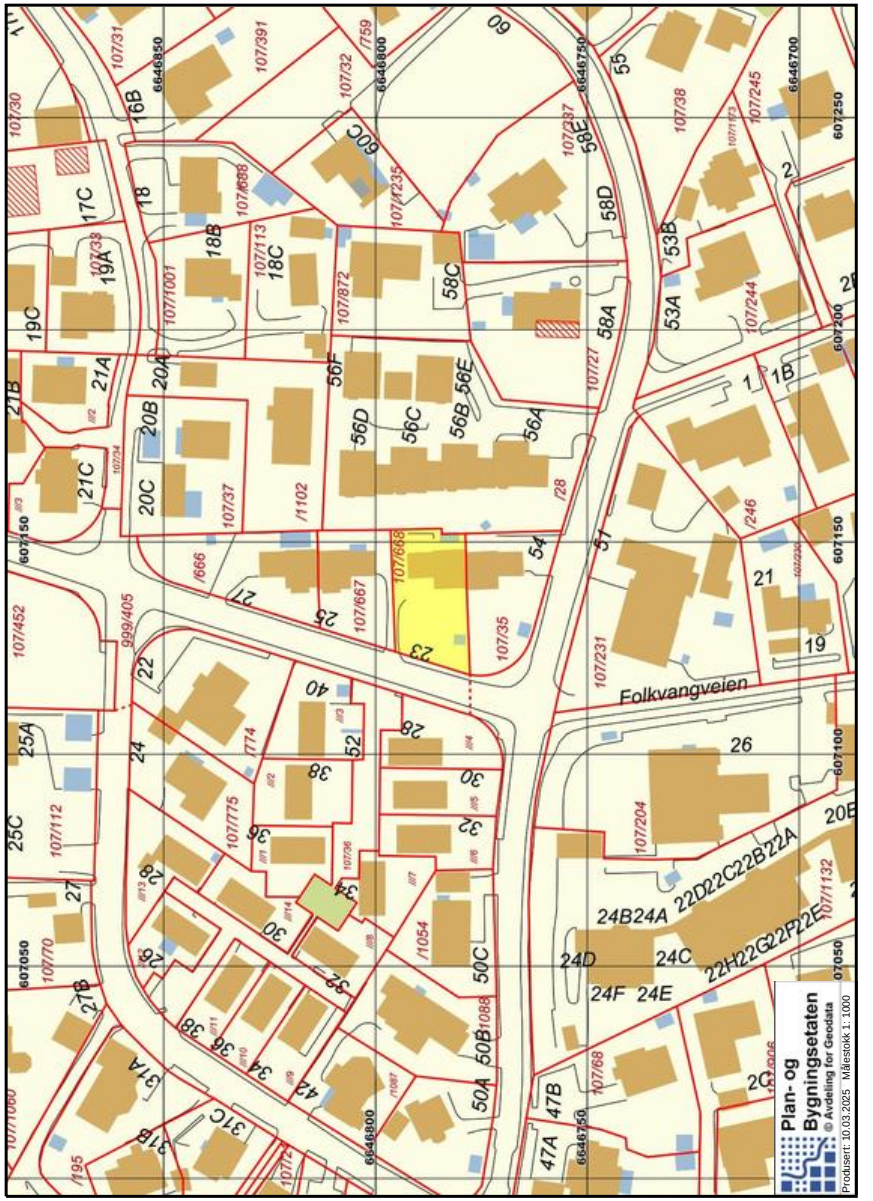
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

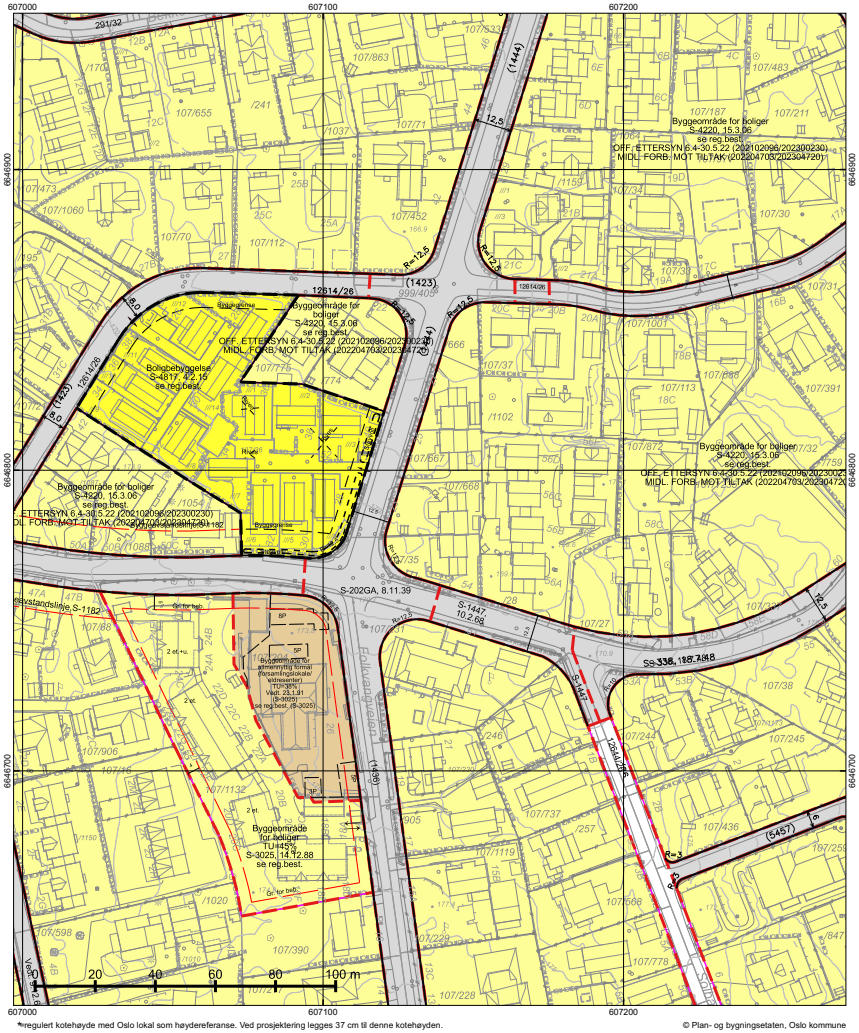
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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





Folkvangveien 23 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.03.2025



*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)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpBestemmelseGrense
- 311 - Annet veiareal
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

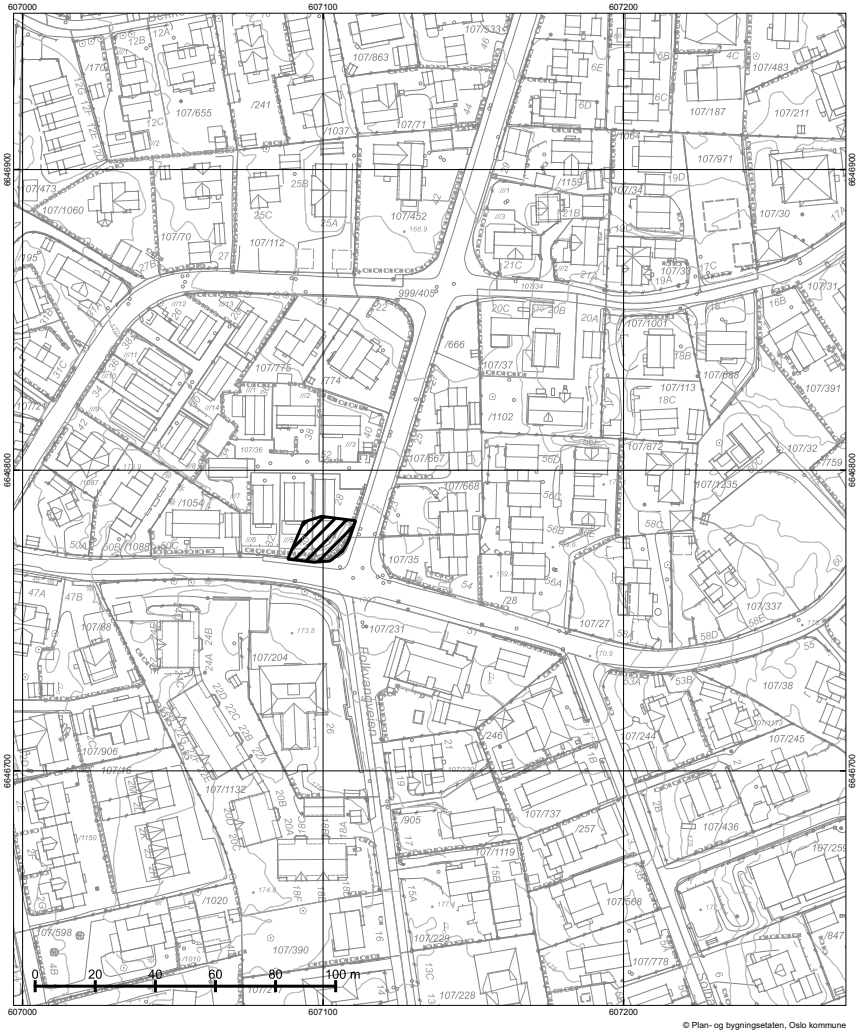
Reguleringskart

– 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: 139483/ 86507259
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: FOLKVANGVEIEN 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/668

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

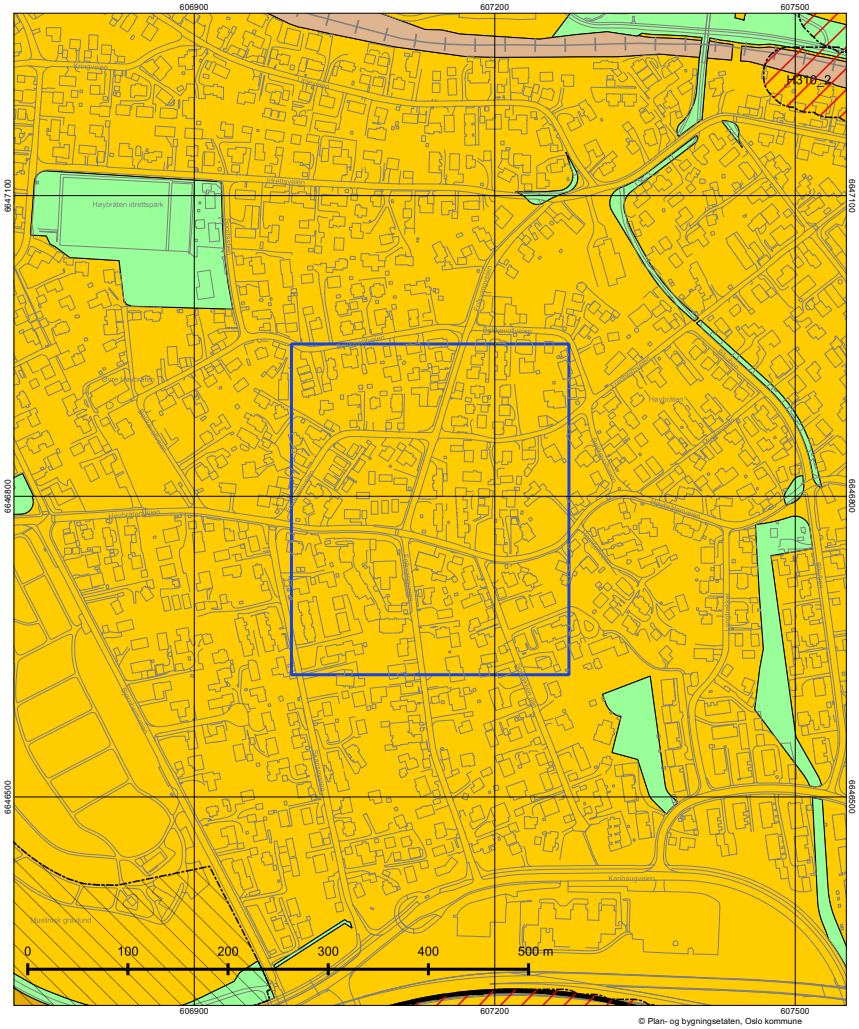
Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139483/ 86507259
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: FOLKVANGVEIEN 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/668

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139483/86507259
Deres ref.: 41553/ MAFO@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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

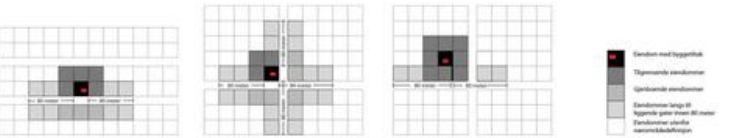
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

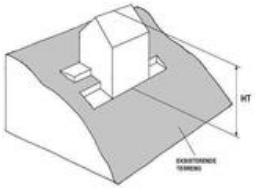
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

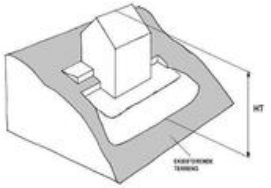
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-202GA

Regulering av forbindelsesvei mellom Strømsveien og Linjeveien.

S-202GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.11.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901413
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

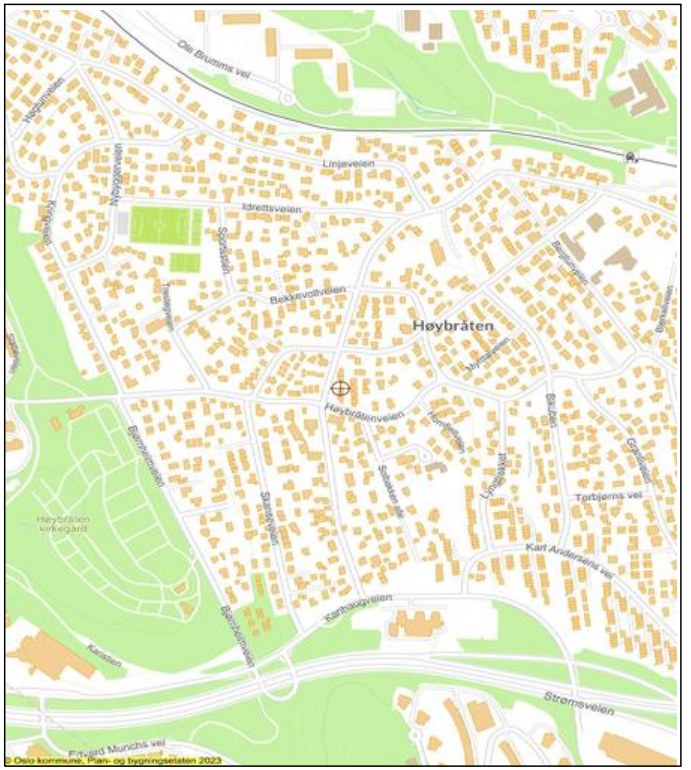
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oversiktskart

Adr.: Folkvangveien 23 **Bydel** : STOVNER

Gnr bnr : 107 / 668 **Skolekrets (2020/2021):** Høybråten



Dato: 10.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo lokal høyde

SITUASJONSKART

over

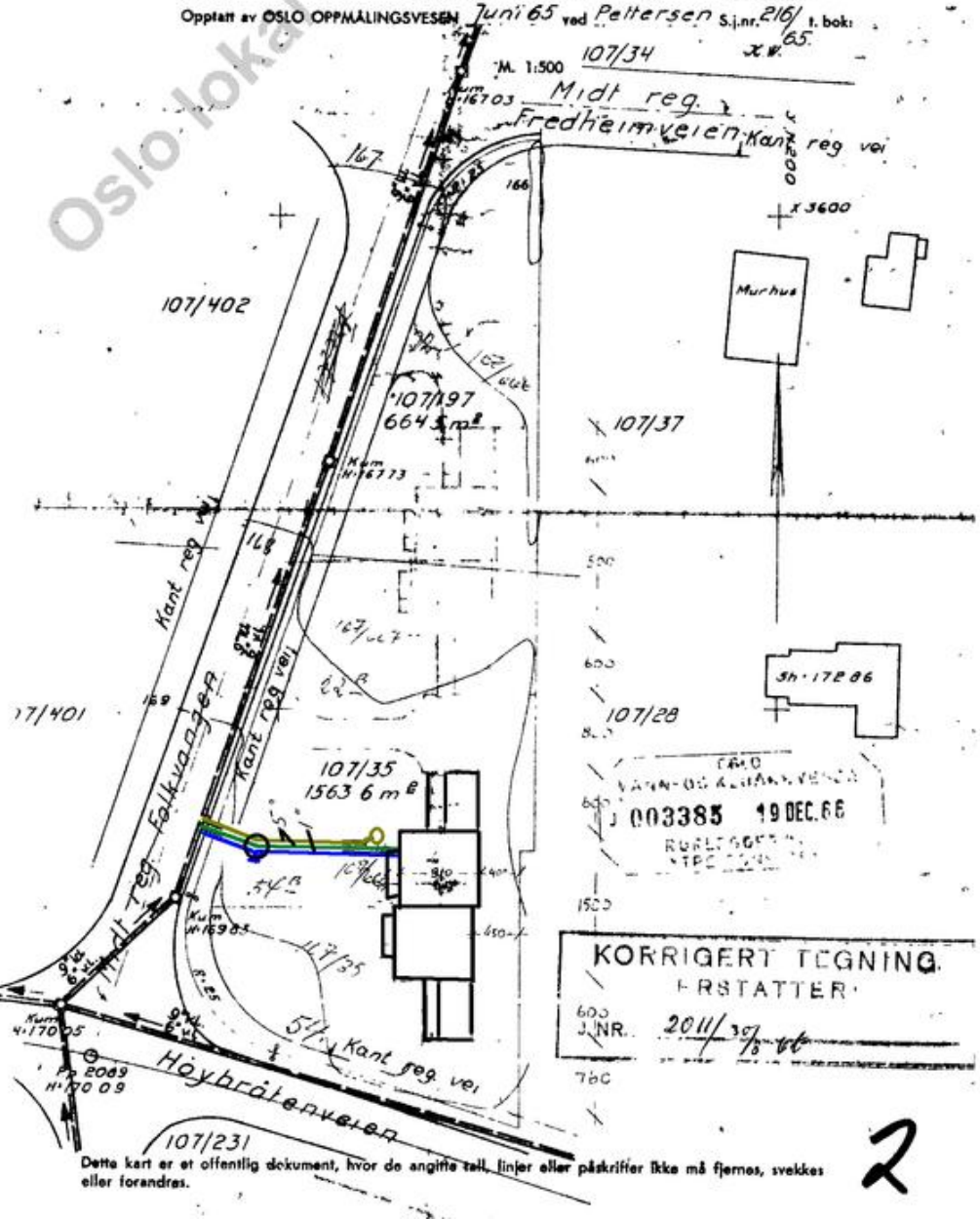
GNR. 107 BNR. 35+197 PARSELL AV BNR. DISTRIKT:

NR SAK NR.

AREAL: KARTBLAD: NO. 06 I - 07 II VEDTEKTER:

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN Juni 65 ved Pettersen S.j.nr. 216/65 t. bok:

M. 1:500



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres.

VANN- OG KLOAKKVESEN
J 003385 19 DEC. 66
RØRLEGGER

KORRIGERT TEGNING
ERSTATTER
J.NR. 2011/30/8 66

2

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Det påhviler tomteeieren å bekoste kloakk i regulert gate eller vei, til og langs tomten, før tomten bebygges.

VANN: 6" STIGEHØYDE: ca 45m

SPILLVANN: 9" Spv.pumpe kan normalt ikke tillates. SEPTIKTANK: Ja

OVERVANN: Overvann tillates ikke ført til kloakkledn. uten særskilt tillatelse.

BEMERKNINGER: Vannklosett tillates ikke montert. OFFENTLIGE/~~PRIVATE~~ LEDNINGER

BYGGESAK I ORDEN. OSLO 18-6-65 (sign.) J. Strømmen
Stedfortreder

SAa

Opplysninger:

Det foreligger ingen reguleringsplan for gnr. 107 bnr. 35+197.

Strekets minsteavstand til nabogrense er 4meter.

Forslag til plassering av ny bebyggelse på tomten må tegnes inn på situasjonskartet av anmelderen med angivelse av utvendige mål.

Nabovarsel i henhold til vedtektenes § 132.3 er forutsatt ordnet av anmelderen.

Situasjonskartet forelegges byplankontoret for byggemeldingen sendes inn.

Oslo byplankontor, den 28/6-1965
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

for avd.sjefen

H. Haugård
H. Haugård
tekn. fullm.

Solveig Aaen
Solveig Aaen

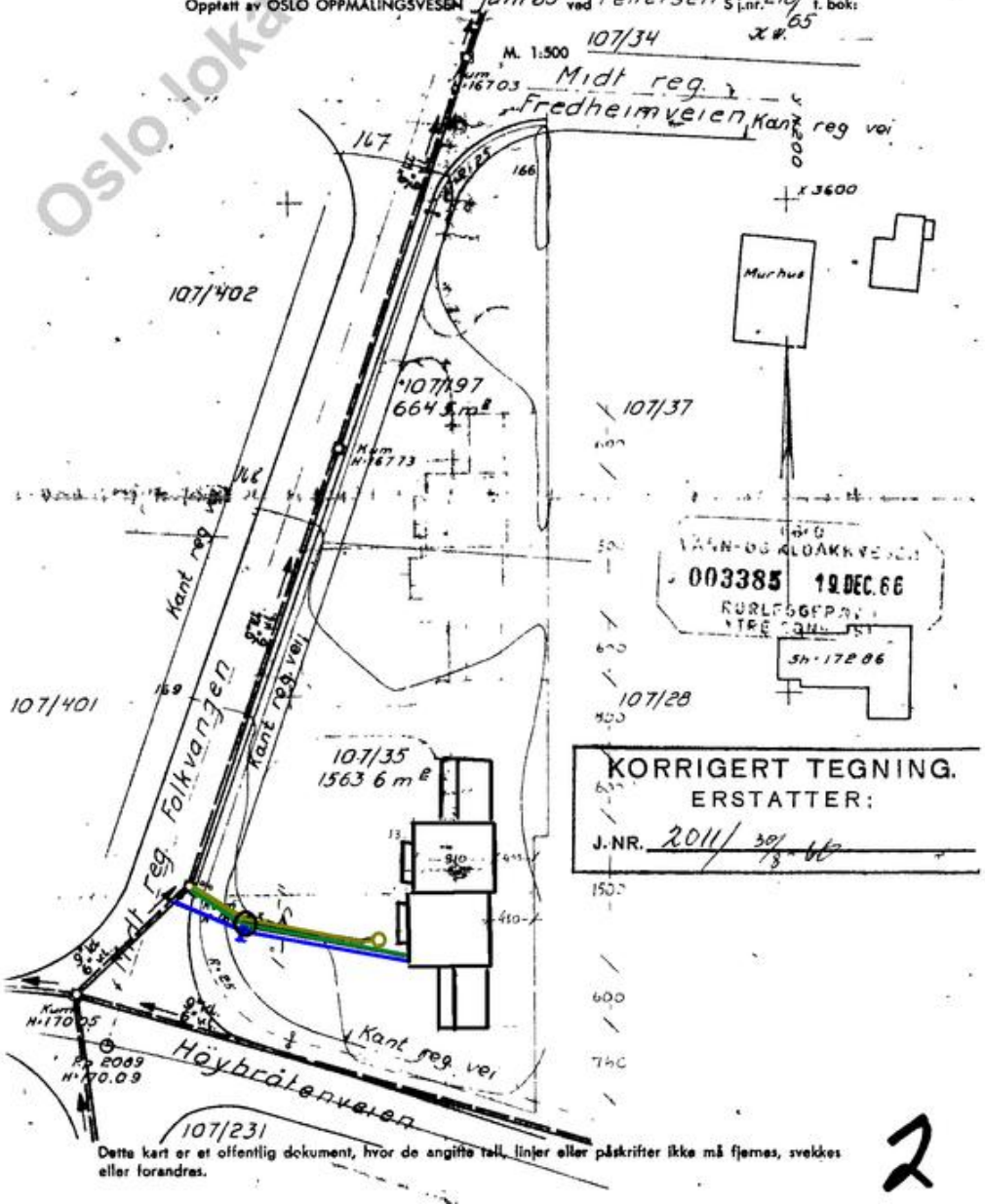
Oslo lokal høyde

SITUASJONSKART

over

GNR. 107 BNR. 35·197 PARSELL AV BNR DISTRIKT-
NR. SAK NR.
AREAL: KARTBLAD: NO. 06 I 07 II VEDTEKTER:
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN Juni 65 ved Pettersen S j.nr. 216/65 t. bok: x #.

M. 1:500



Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres.

2

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Det påhviler tomteeieren å bekoste kloakk i regulert gate eller vei, til og langs tomten, før tomten bebygges.

VANN: 6" STIGEHØYDE: ca 45m
SPILLVANN: 9" Spv pumpe kan normalt ikke tillates. SEPTIKTANK: Ja
OVERVANN: Overvann tillates ikke ført til kloakkledn. uten særskilt tillatelse.
BEMERKNINGER: Vannklosett tillates ikke montert. OFFENTLIGE/~~PRIVATE~~ LEDNINGER
BYGGESAK I ORDEN: OSLO 18/6-65 (sign.) Pettersen Oppmåler

SAa

Opplysninger:

Det foreligger ingen reguleringsplan for gnr. 107 bnr. 35+197.

Strøkets minsteavstand til nabogrense er 4meter.

Forslag til plassering av ny bebyggelse på tomten må tegnes inn på situasjonskartet av anmelderen med angivelse av utvendige mål.

Nabovarsel i henhold til vedtektenes § 132.3 er forutsatt ordnet av anmelderen.

Situasjonskartet forelegges byplankontoret før byggemeldingen sendes inn.

Oslo byplankontor, den 28/6-1965
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

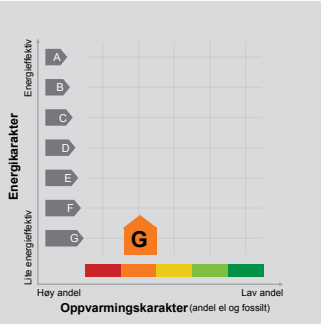
for avd.sjefen

H. Haugård
H. Haugård
tekn. fullm.

Solveig Aaen
Solveig Aaen

ENERGIATTEST

Adresse	Folkvangveien 23
Postnummer	1086
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	668
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81477361
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98371
Dato	27.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Folkvangveien 23

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 277 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	13 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.9 km

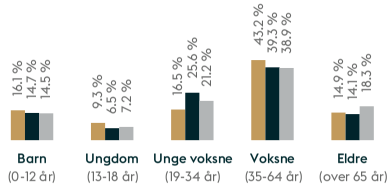
Offentlig transport

Solbakken Linje 64	1 min 0.1 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Furuset Linje 2	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	4 min 0.3 km
Bjørnheim barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Christiania Barnehave Høybråte... 53 barn	11 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Høybråten/Lundås	3 149	1 254
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Høybråten kunstgressbane	7 min
Høybråten skole	8 min
Actic Furuset Senter	16 min
Mudo Furuset	19 min

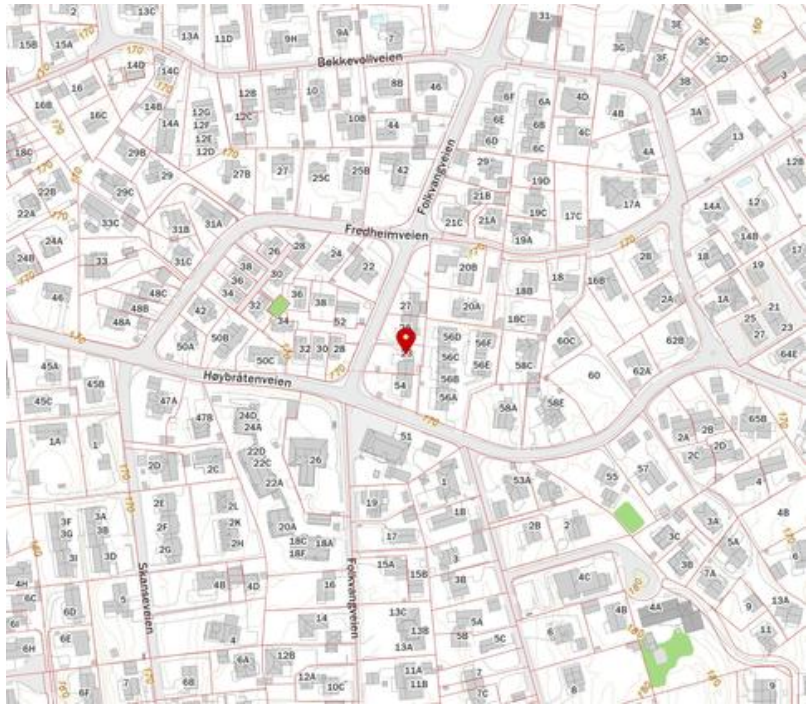
«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 14-0164/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Folkvangveien 23 1086 OSLO

Betegnelse: Gnr 107, bnr 668 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no