NORDVIK

Slemdalsvingen 23

4 soverom | 215 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Slemdalsvingen 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
87	Om boligen
100	Nabolagsprofil
102	Tilstandsrapport
126	Egenerklæringsskjema
134	Andre vedlegg
151	Vedlegg
177	Kontaktinfo
180	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
183	Forbrukerinformasjon om budgivning
184	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



1/2 vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan med solrik hage og lekker standard | To garasjer | Betydelig påkostet 2011/12 | Hybel

Prisantydning	**16 900 000,-**
Omkostninger	**423 880,-**
Totalpris	**17 323 880,-**
BRA-i	**215 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Halvpart tomannsbolig over tre plan med stor, solrik hage og to garasjer. Fire soverom, tre bad og flere stuer gir bokvalitet og god plass til familien. Boligen ble i 2011/12 betydelig oppgradert både teknisk og bygningsmessig med bl.a. etterisolering, drenering, vinduer, el- og røropplegg, ventilasjon, vannbåren bergvarme, bad og kjøkken.

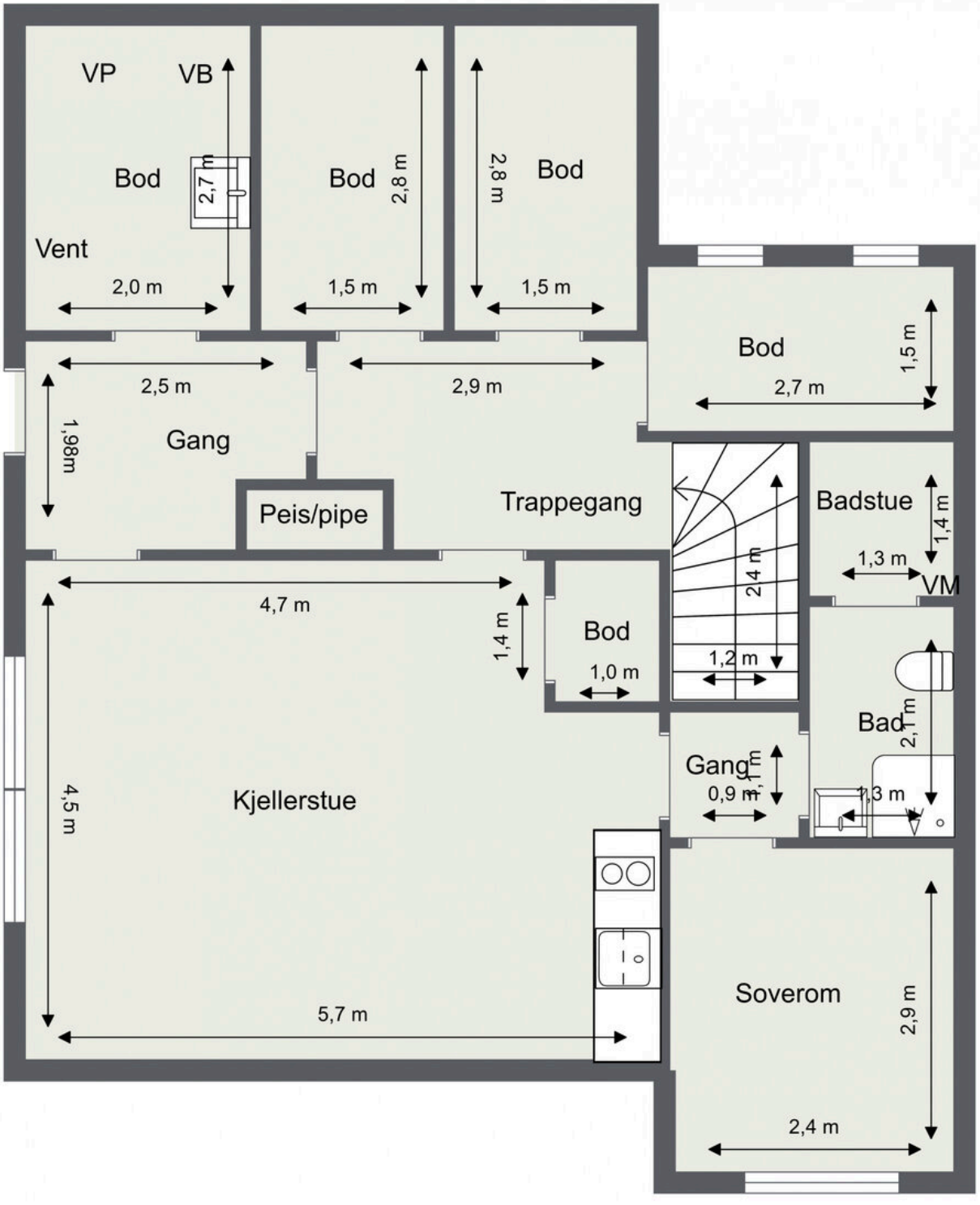
- Stor familiebolig med god standard
- Barnevennlig og usjenert hage
- Solrik terrasse og balkong med fjordutsikt
- To garasjeplasser og to p-plasser | Elbillader
- Utleiemulighet, anslått leieinntekt 15-16',- pr mnd
- Multiform-kjøkken med Miele hvitevarer
- Flere stuer og ildsteder
- Tre bad og fire sov
- Meget god lagringsplass
- Kort gange til T-bane og buss
- Rolig og tilbaketrukket nær skole, bhg og Hemingbanen

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

Slemdalsvingen 23 ny

Underetasje



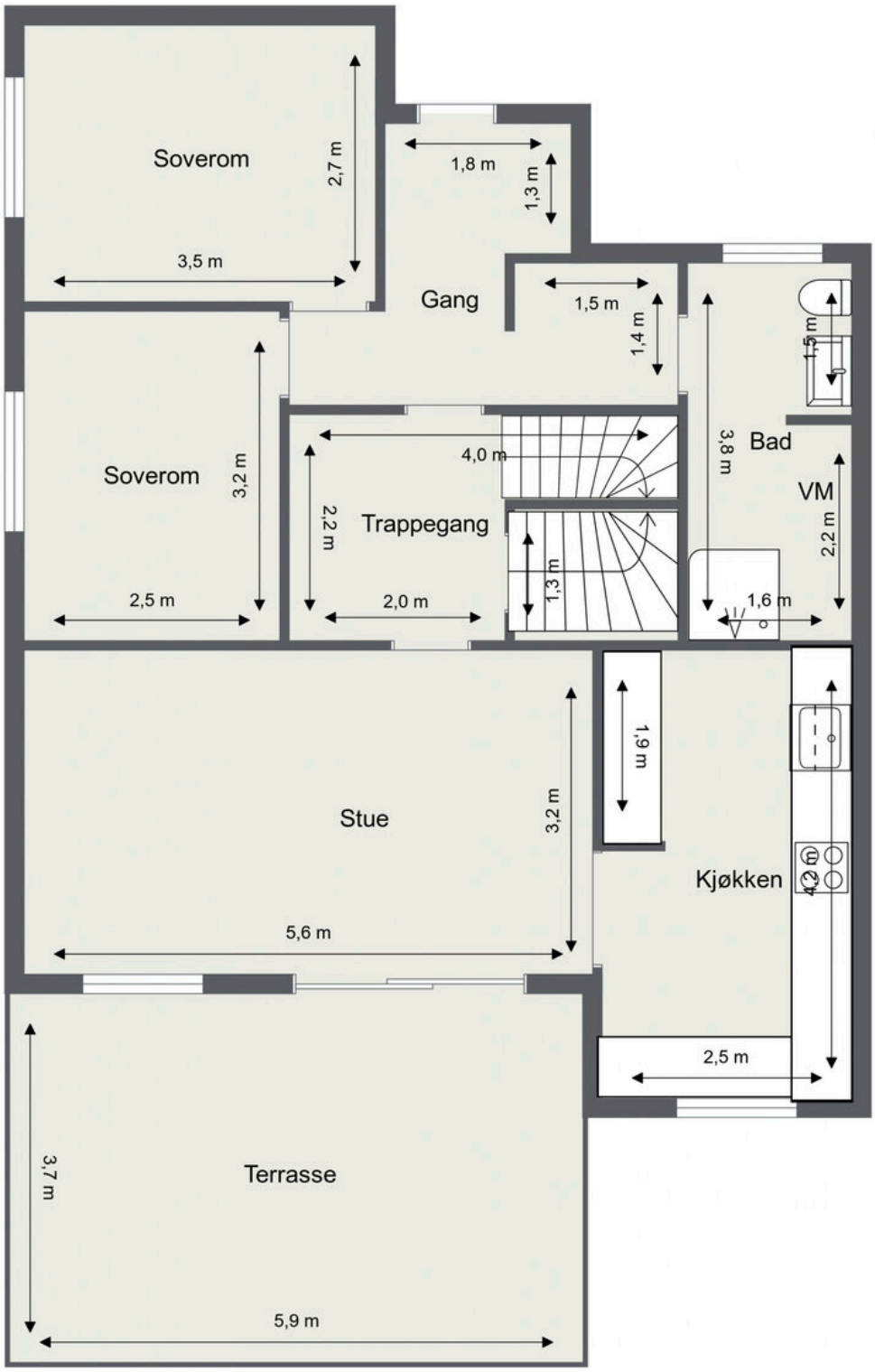
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Slemdalsvingen 23 ny

1.etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Slemdalsvingen 23 ny

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende


Levate








THIS IS HOME


























weber
SPIRIT










JACOB


DE FANTASTISKE BUSSEN






Miele
Miele








OSLO
























patagonia


patagonia




















Vaillant
HOTWATER


PLASTFOLIE


LADY




23









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0073/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slemdalsvingen 23, 0776 OSLO
Gnr 41, bnr 671 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Wilhelm Hoff Sverdvik
Elisabeth Paulshus Dehli

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
422 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
423 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
443 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 323 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 343 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
4

Arealer

BRA-i: 215 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 257 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Trapperom, teknisk rom, fire boder, gang, soverom, bad, badstue og kjellerstue/kjøkken
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, trapperom, to soverom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Trapperom, stue, soverom, bad, gang, omkledningsrom og bod
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

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

Garasje 2
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Underetasje: Trapperom, teknisk rom, fire boder, gang, soverom, bad, badstue og kjellerstue/kjøkken
1. etasje: Gang, trapperom, to soverom, bad, stue og kjøkken
2. etasje: Trapperom, stue, soverom, bad, gang, omkledningsrom og bod

Standard
Halvpart tomannsbolig over tre plan med stor, barnevennlig hage og svært gode solforhold. Boligen fremstår som gjennomført og velholdt, med en rekke omfattende oppgraderinger og kvaliteter som gjør den godt tilpasset et moderne familieliv. Eiendommen disponerer totalt to garasjeplasser samt to

biloppstillingsplasser, og byr samtidig på rikelig med bod- og lagringsplass, blant annet i vinklet garasje med praktisk oppbevaringsplass til hageutstyr og annet utstyr.

Boligen ble betydelig påkostet i 2011/2012 med høy grad av oppgradering både teknisk og bygningsmessig. Arbeidene omfattet blant annet etterisolering, drenering, nye vinduer og dører, nytt røropplegg og el-anlegg, flislagte bad, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, vannbåren varme, varmepumpe, bereder, trapper, overflater, gulv og listverk. Det er også installert sentralstøvsuger, terrassevarmere, elektrisk markise og elektriske screens. I senere tid er det blant annet etablert nyere kjøkken med hvitevarer i underetasjen, to lyd- og brannklassifiserte dører i underetasjen, kodelåser på ytterdører, ladeboks til el-bil, Quooker vannkoker, nye termostater til vannbåren varme samt utført overflatebehandling i flere rom. Murfasaden bidrar til et stilrent uttrykk og minimalt med utvendig vedlikehold.

Innvendig holder boligen en gjennomgående god standard med enstavsparkett, slette malte veggflater og moderne materialvalg. Planløsningen er innholdsrik og fleksibel, med flere oppholdsrom og fine flytsoner mellom inne- og uteområder. Boligen inneholder blant annet fire soverom, tre bad hvorav ett er kombinert vaskerom, flere stuer samt en underetasje med egen inngang. Kjøkkenet fra Multiform er velutstyrt og holder en flott standard med Corian benkeplate og integrerte Miele-hvitevarer.

Underetasjen har egen inngang og inneholder blant annet soverom, bad, badstue samt stue med kjøkken. Denne delen egner seg godt som hybel, generasjonsdel eller til fleksibel bruk etter behov.

Fra stuen i hovedetasjen er det utgang til en flott skiferterrasse med videre adkomst til hagen. Hagen er flat, pent opparbeidet og godt skjermet for innsyn. Solrik og barnevennlig med god plass som gir gode muligheter for lek, ballspill, aktiviteter og sosiale sammenkomster. I tillegg har boligen balkong i andre etasje med flott fjordutsikt.

Boligen er skreddersydd for et moderne familieliv og kombinerer gjennomførte kvaliteter, omfattende oppgraderinger og en praktisk planløsning med attraktive uteområder og gode oppbevaringsmuligheter. Her får man en innholdsrik og svært velholdt bolig med høy bokomfort og fleksible bruksmuligheter.

Adkomst og entré/gang:
Boligen har adkomst via et hyggelig og pent opparbeidet inngangsparti med belegningsstein, biloppstillingsplass og stor frittstående garasje med gode lagringsmuligheter. I tillegg disponerer boligen én garasjeplass i rekke med tre garasjer, samt biloppstillingsplass foran garasjen. Adkomsten er praktisk og lett tilgjengelig med kort vei til inngangsdøren.

Entréen i 1. etasje gir et godt førsteinntrykk med romslig utforming og pene overflater. Flislagt gulv med gulvvarme og praktisk nisje med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring. Ytterdør med glassfelt og kodelås.

Boligen har også egen inngang til underetasjen. Gangen i underetasje har flislagt gulv og skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Ytterdør med kodelås. Den utvendige trappegangen er utstyrt med varmekabler i bunn av trappen.

Stue:
Stor og lys stue i hovedetasje med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig og behagelig romfølelse. Stuen ligger i fin forlengelse av kjøkkenet og danner et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord samt medie- og oppbevaringsmøblement. Stuen har en naturlig overgang til de flotte uteområdene og den romslige hagen, noe som skaper en sømløs inne-/uteføleIse. Her kan man nyte utsikten samtidig som man enkelt holder et øye med barna ute i lek.

Gulvene er belagt med 1-stavs eikeparkett, og vannbåren gulvvarme sørger for lun og komfortabel oppvarming. Veggene er malt i delikate og tidsriktige fargetoner som understreker boligens gjennomførte uttrykk. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning bidrar til et godt og stabilt inneklima.

Fra stuen er det utgang til en flott skiferterrasse på ca. 21 kvm med videre adkomst til hagen. Terrassen har utebelysning, terrassevarmer og elektrisk markise. Hagen er stor og solrik, samt pent opparbeidet med gressplen, trær og prydbusker. Eiendommen er usjenert og godt skjermet for innsyn med hekk. Barnevennlig og flat med rikelig av plass til lek, aktiviteter og sosiale sammenkomster i grønne omgivelser.

Boligen har i tillegg ekstra stuer både i andre etasje og underetasjen. Begge oppholdsrommene holder samme gjennomførte standard som resten av boligen, med pene overflater, plassbygde hyller og skap samt hver sin åpne peis som skaper ekstra varme og hygge. De ekstra stuene gir fleksible bruksmuligheter og passer godt som TV-stue, ungdomsavdeling, oppholdsrom eller et rolig sted å trekke seg tilbake. Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en lun og hyggelig balkong med fjordutsikt.

Kjøkken:
Lekkert og velutstyrt kjøkken i 1. etasje med gode lysforhold og hyggelig utsyn mot hagen. Kjøkkeninnredningen fra Multiform har et moderne og gjennomført uttrykk med slette fronter på overskapene og spilefronter i eik på underskapene. Corian benkeplate gir både et eksklusivt preg og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, herunder dampovn, stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Dobbel oppvaskkum og Quooker med kokende vann direkte fra

springen bidrar til høy funksjonalitet i det daglige. Planløsningen er praktisk og gjennomtenkt med svært gode oppbevaringsmuligheter og god arbeidsflyt. Ved kjøkkenbenken er det sitteplass som gir en hyggelig ramme for frokost og uformelle måltider med utsyn mot hagen.

Moderne kjøkkeninnredning i underetasje fra 2024 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, sammen utgjør de et fint allrom.

Bad – underetasje:
Pent, helfliset bad fra 2011 med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, moderne baderomsinnredning og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Fra badet er det direkte adkomst til badstue etablert i 2011 med glassdør og sittebenk. Badstueovnen er demontert, og det er i dag etablert opplegg til vaskemaskin i badstuen.

Bad – 1. etasje:
Pent, helfliset bad fra 2011 med varmekabler i gulv og vindu som slipper inn naturlig dagslys. Badet er innredet med vegghengt toalett og moderne baderomsinnredning med speilskap. Praktisk og familievennlig løsning med egen vaskeromsavdeling, adskilt med skyvedør. Vaskeromsdelen er innredet med skap, dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Bad – 2. etasje:
Romslig og helfliset bad fra 2011 med stort vindu, downlights i himling og varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt toalett, høyskap, veggskap og stor baderomsinnredning med dobbel servant og speilskap. Romslig dusj med glassvegger gir badet et moderne og stilrent uttrykk.

Soverom:
Boligen inneholder fire gode soverom fordelt over flere etasjer – ett i underetasjen, to i hovedetasjen og ett i andre etasje. Alle soverommene har pene overflater med parkettgulv og lysmalte vegger, samt store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Soverommene i hovedetasjen og underetasjen fremstår lyse og innbydende med gode møbleringsmuligheter. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom, og gir fleksible bruksmuligheter tilpasset ulike behov og livsfaser. Soverommene i hovedetasjen har garderobeskap malt i samme fargetone som veggene for et helhetlig og harmonisk uttrykk.

Hovedsoverommet i andre etasje har en romslig utforming med garderobeskap langs hele veggen og direkte utgang til balkong med flott fjordutsikt. Her får man en skjermet og rolig atmosfære med gode oppbevaringsmuligheter og plass til større møblering.

Boder og lagring:
Boligen har svært gode oppbevarings- og lagringsmuligheter. I andre etasje finnes både stor bod og eget omkledningsrom, mens underetasjen inneholder hele fire boder med god kapasitet for oppbevaring. I tillegg byr garasjen ved inngangspartiet på svært gode lagringsmuligheter til blant annet sportsutstyr, verktøy og hageutstyr.

Parkering
Boligen disponerer totalt to garasjeplasser og to biloppstillingsplasser.

Én garasjeplass i rekke med tre garasjer (midtplassen), samt en biloppstillingsplass foran garasje. Boligen har i tillegg en frittstående garasje som ble bygget i 2012. Det er også en biloppstillingsplass foran garasjen. Garasjen har godt med lagringsplass til hageutstyr som gressklipper osv.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eier renoverte hele huset. ref tidligere eier: Full renovering av badene 2011 /12 Steinar Levernes as org.nr 966 423951

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eier renoverte hele huset. ref tidligere eier. Steinar Levernes as, org.nr 966 423951 Helt nye bad i 2012.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eier renoverte hele huset. ref tidligere eier Steinar Levernes as, org.nr 966 423951 Helt nye bad i 2012

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:
Ny garasje, ref tidligere eier. Bygget ny garasje i 2011/12. Steinar Levernes 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:
Ref tidliger eier: Det er opplyst at dreneringen rundt boligen ble lagt om i 2011.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ref tidligere eier: Pettersens El Installasjon AS, Rakkestad (el). Randem & Hübert AS (ventilasjon). Helt nytt el-anlegg, nye sikringsskap i 2012. Ventilasjonsanlegg fra 2012. Samsvarserklæring foreligger, datert 27.7.2012

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

Når ble kontrollen utført?
Ref tidligere eier: Kontrollert og godkjent i 2019. Komfyrvakt installert september 2019.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektro Verden AS, installert Elbillader i garasjen i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
RØR-REN TJENESTER CZARNECKI - Vann og avløp i utleiedel og vaskerom i utleiedel i 2025.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ref tidligere eier: Boligen ble i 2011/2012 påkostet med bl.a. etterisolering, vinduer, dører, drenering, røropplegg, el-anlegg, fliselagte bad, kjøkken med hvitevarer, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, vannbåren varme, varmepumpe, bereder, trapper, overflater, gulv, listverk, sentralstøvsuger, terrassevarmere, elektrisk markise, elektrisk solscreen m.m. El-anlegget kontrollert og godkjent i 2019.

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

Beskriv:
Ref tidligere eier: Kontrollert og godkjent i 2019. Komfyrvakt installert september 2019.

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

Arbeid som er utført:
Nytt kjøkken i hybel, egeninnsats 2025 Nye dører til utleiedel, egeninnsats 2025

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:
Det mangler pipehatt på skorsteinen. Som følge av dette kan det ved tilfeller av ekstremt og vedvarende nedbør forekomme noe fuktinnsig i pipeløpet, som har vist seg som mindre drypp fra en inspeksjonsluke i kjelleren. Forholdet har vært
minimalt og har ikke opplevdes som et problem i vår botid, og er derfor ikke blitt utbedret. Dette forventes enkelt løst ved montering av en standard pipehatt.

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

Beskriv:
Det har vært tilfeller av tett avløp (sist i 2024) grunnet kasting av våtservietter i toalettet. Dette var brukerfeil, og avløpet har fungert feilfritt etter at dette ble stoppet.

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:
Det er observert sølvkre ved én enkelt anledning på baderom i kjeller. Det er i tillegg observert brun pelsbille (majorstubille) ved noen få enkelttilfeller.

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

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar:
Ikke søkt som egen boenhet.

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

Oppgi type rapport og årstall:
Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg i 2022. Ny tilstandsrapport utarbeides i forbindelse med dette salget.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Ved forrige salg i 2022. Salgsoppgave og takstrapport fra 2022.

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?
Ja

Beskriv:
Eiendommen har tinglyst adkomstrett, samt tinglyst rett til garasjeplass og biloppstillingsplass foran egen garasje i felles garasjeanlegg.

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

Beskriv:
Vanninntak til eiendommen går gjennom Slemdalsvingen 25 som også har stoppekran. Full Service på varmeanlegg nylig utført 27.01.2026.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

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

Boligen ble i 2011/2012 påkostet med bl.a. etterisolering, vinduer, dører, drenering, røropplegg, el-anlegg, fliselagte bad, kjøkken med hvitevarer, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, vannbåren varme, varmepumpe, bereder, trapper, overflater, gulv, listverk, sentralstøvsuger, terrassevarmere, elektrisk markise og elektrisk solscreen m.m.

Det er nyere kjøkken med hvitevarer i underetasje, to lyd/brannklassifiserte dører i underetasje, kodelåser på ytterdører, ladeboks til el-bil, termostater til vannbåren varme, overflatebehandlinger i flere rom, Quooker vannkoker og kran til
denne m.m.

Det er eldre utvendig røropplegg. Taktekking, beslag, renner, nedløp m.m. er fra 2001.

Utvendig:
- Taktekking fra 2001 med glasert takstein
- Beslag, renner og nedløp fra 2001 i stål
- Murvegger med teglsteinsfasader, og noe trevegger med trekledning fra byggeåret.
- Saltak med tresperrer og undertak av rupanel
- Det er kaldtloft med adkomst via luke i himling på soverom
- Det er synlige luftespalter langs takraft til takkontruksjonen
- Vinduer fra 2011 med 3-lags glass og trekarmer
- Malt ytterdør med glass og terrassedører med glass. Dører er fra 2011
- Balkong med støpt dekke ut fra stue og soverom i 2 etasje. Størrelse 6,7 m2
- Skiferterrasse ut fra stue i 1 etasje. Størrelse 21 m2
- Utvendig støpt trapp til underetasje. Det er lagt varmekabler i bunnen av trappen

Innvendig:
- Gulv med enstavsparkett, støpt gulv og parkett
- Vegger med malte flater, fliser og panel
- Himlinger med malte flater og malt panel
- Etasjeskillere med lettbetongelementer og trebjelkelag
- Original teglsteinspipe med åpen peis i stuer i underetasje og 2 etasje
- Innvendig tretrapp med tretrinn og malte vanger. Det er montert lys i trappen
- Innvendige malte dører fra 2011

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannrør av type rør i rør system fra 2011
- Innvendige avløpsrør i plast fra 2011
- Det er montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i boligen i 2011
- Dobbelmantlet bereder plassert på teknisk rom fra 2011
- Det er montert vannbåren varme i flere rom i alle etasjer i boligen

- Gulv på baderom har varmekabler. Vannbåren varme, varmepumpe m.m er fra 2011. Det er nyere termostater til gulvvarme.
- El-anlegg fra 2011 med automatsikringer

Tomteforhold:
- Det er ukjent byggegrunn under boligen
- Det er opplyst at dreneringen rundt boligen ble lagt om i 2011
- Det er støpt grunnmur i boligen
- Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen
- Det er originale utvendige vann og avløpsrør i boligen

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
· Det er slitasje på trepanel

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Det er synlig slitasje på balkong/rekkverk på balkong, løs skifer på terrasse, sprekk mellom dekke og levegg på terrasse m.m.

Innvendig > Overflater:
· Det er noe slitasje og gulvknirk. Det er riss mellom epoxymaling på gulv og vegg i bod/teknisk rom, og fuktskade på vegg mellom boder.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
· Det er ikke montert pipehatt på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:
· Det er noe knirk i trapp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Ventilasjonsanlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Drenering:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
· Det er ingen synlig grunnmursplast opp på grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
· Det er noe malingsflass på grunnmur. Det er enkelte riss i overgang grunnmur/lyskasse.

Tomteforhold > Terrengforhold:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Det er ingen synlig membran ved sluk.

Kjøkken > Underetasje > Kjellerstue/kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Det er synlig slitasje på beslag og renner.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Alle hvitevarene på kjøkkenet og kjøkken i underetasje.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskiner og tørketromler.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskiner og tørketromler
- Vegghengt TV-benk i 2. etasje
- Taklampe i 2. etasje
- Robotstøvsuger

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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Vannbåren gulvvarme i underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Dette fra bergvarme
- Elektriske varmekabler på alle bad
- Peis i 2. etasje og i underetasje

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. 32 492 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm (aktivert 30.9.2025). Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 141,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring: kr. 11 952 pr. år
- Alarm fra Verisure: kr. 459
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect: kr 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 415,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 350 293,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 14 071 847,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 998379

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 547 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er solrik og pent opparbeidet. Stor, flat og barnevennlig hage med gressplen med brydpusker, epletrær og beplantning. Skjermet med hekk mot naboeiendommen. Hyggelig, skiferbelagt terrasse og overbygget balkong i 2. etasje med fjordutsikt. Hyggelig inngangsparti med belegningsstein, garasje og biloppstillingsplass.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en solrik og attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser på Slemdal/Ris. Et område som på mange måter gir det beste fra to verdener. Her bor du tilbaketrukket og familievennlig, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten kombinerer en rolig atmosfære med enkel tilgang til byen, og gjør det lett å få mest mulig ut av hverdagen – både praktisk og opplevelsesmessig.

Eiendommen har en luftig og solrik plassering med gode lysforhold gjennom dagen. Den frodige og skjermede hagen gir flotte uteområder for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster, mens balkongen i 2. etasje byr på flott utsikt mot Oslofjorden. Her får man en sjelden kombinasjon av grønt, fredelig villastrøk og nærhet til byen.

Like utenfor døren finner du et av Oslos beste utgangspunkt for tur og trening, med tilgang til Nordmarkas omfattende nettverk av stier, sykkelruter og preparerte skiløyper. Nærområdet byr på naturskjønne turmål som Vettakollen, Bånntjern, Gaustaskogen og Tryvannstua, med videre forbindelser til blant annet Sognsvann, Ullevålseter, Kikut og Sørkedalen. Om sommeren er det flotte forhold for både gåturer, løpeturer og sykkelturer i variert terreng, mens vinterstid gir nærliggende skiløyper enkel tilgang til marka uten behov for logistikk. Dette er et område som virkelig legger til rette for en aktiv livsstil året rundt.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Heming-anlegget. Et omfattende og moderne idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, friidrettsanlegg, terrengløyper, idrettshaller for håndball og basket, samt en nyere hall med tennisbaner og trampolinefasiliteter. Dette gir et unikt tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet. Vinterstid er det kort vei til Gressbanen som omgjøres til skøytebane, og det er kun en kort kjøretur til Holmenkollen riksanlegg og Tryvann skisenter med et bredt tilbud innen ski, klatring og helårsaktiviteter.

Hverdagen er svært praktisk tilrettelagt med kun få minutters gange til både buss og T-banestasjon, som tar deg effektivt til Majorstuen og sentrum. Samtidig er det kort vei til både Vinderen og Slemdal med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, hyggelige kaféer, bakerier, treningssentre og vinmonopol. I nærområdet ligger også Hageland – et sjarmerende hagesenter bygget opp rundt et gammelt gårdstun. For barnefamilier er det kort vei til både Slemdal skole og flere barnehager i området.

Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer stillhet, grønne omgivelser og nærhet til marka med enkel tilgang til byliv og hverdagens fasiliteter – et ideelt utgangspunkt for et aktivt, familievennlig og innholdsrikt liv i Oslo.

Skoler og barnehager
Området sokner til Slemdal barneskole og Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Rishaven menighetsbarnehage, Trosteredet barnehage og Heimvang barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 06.11.1963
Det foreligger ferdigattest for ombygging av tomannsbolig datert 29.09.2013
Det foreligger ferdigattest for oppføring av støttemur datert 11.12.2012
Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 07.12.2012

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.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles privat vei inn til eiendommene
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Slemdalsveien 125 med flere - Bestilling av oppstartsmøte
Saksnummer 2025/06750 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506750

Jegerveien 4 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202008971 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008971

Risbakken 1 m.fl., Ris kirke - Detaljregulering etter off. ettersyn - Utvidelse av gravlund, bevaring
Saksnummer: 2025/06804 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506804

Risveien 9 B med flere - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 2025/06858 - Plansak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506858

Pågående byggesaker i området:
Ekelyveien 14 B - tilbygg og ombygging av enebolig - Villa Ekely
Saksnummer: 2025/08113 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508113

Frognerseterveien 11 - ombygging og bruksendring av enebolig til tomannsbolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/10625 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510625

Ekelyveien 16 C-D - tilbygg med ny boenhet, fasadeendring og bruksendring fra enebolig til tomannsbolig, riving av garasje - Tidligere adresse: Ekelyveien 16
Saksnummer: 2025/15578 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515578

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/41/671:
09.05.1962 - Dokumentnr: 5454 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

18.05.2026 - Dokumentnr: 543932 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.10.1961 - Dokumentnr: 13301 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:622

10.09.1987 - Dokumentnr: 58273 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:622
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om garasje/parkering

22.10.1990 - Dokumentnr: 63421 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1127
Div. best. vedr. adkomstvei og parkering

13.05.2011 - Dokumentnr: 368394 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:622

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 141 600,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 7 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 248 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mai 2026

Megler
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Megler 2
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Slemdalsvingen 23

Nabolaget Risbakken/Slemdal søndre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	610 elever, 27 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	418 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 🚗 3.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 4.2 km

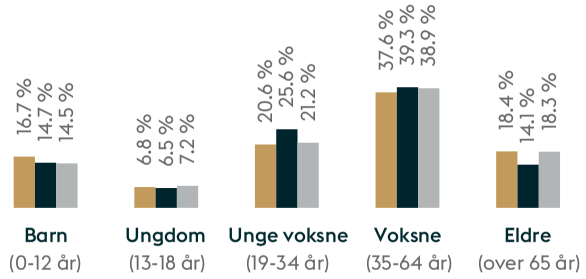
Offentlig transport

Ris	Linje 1	5 min 🚶 0.4 km
Ris T	Linje 1N	5 min 🚶 0.4 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	13 min 🚶 1.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚗 5.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 8.4 km

Barnehager

Rishaven menighetsbarnehage (2...	30 barn	4 min 🚶 0.3 km
Trosteredet barnehage (2-5 år)	14 barn	10 min 🚶 0.8 km
Heimvang barnehage (0-2 år)	20 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risbakken/Slemdal søndre	1 774	762
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Slemdal skole	9 min
Riis skole	11 min
Mudo Vinderen	11 min
SATS Vinderen	14 min

«Dette er det roligste og peneste strøket i dette området. Samtidig er det veldig sentralt, kort vei til buss og bane, butikk og ikke minst marken.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100



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 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Slemdalsvingen 23, 0776 OSLO
OSLO kommune
gnr. 41, bnr. 671

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2221 **Eiendomsverdi ref nr:** II4236

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt såle, støpt grunnmur , yttervegger i mur med teglsteinsfasader, etasjeskillere i lettbetong og treverk, vinduer med 3-lags glass, malte dører og saltak tekket med glasert takstein.

Bolig med god standard fra 2011/2012.

Boligen ble i 2011/2012 påkostet med bl.a. etterisolering, vinduer, dører, drenering, røropplegg, el-anlegg, fliselagte bad, kjøkken med hvitevarer, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, vannbåren varme, varmepumpe, bereder, trapper, overflater, gulv, listverk, sentralstøvsuger, terrassevarmere, elektrisk markise, elektrisk solscreen m.m.
Det er nyere kjøkken med hvitevarer i underetasje, 2 lyd/brannklassifiserte dører i underetasje, kodelåser på ytterdører, ladeboks til el-bil, termostater til vannbåren varme, overflatebehandlinger i flere rom, Quooker vannkoker og kran til denne m.m.

Det er eldre utvendig røropplegg.
Taktekking, beslag, renner, nedløp m.m. er fra 2001.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekking fra 2001 med glasert takstein.
Beslag, renner og nedløp fra 2001 i stål.
Murvegger med teglsteinsfasader, og noe trevegger med trekledning fra byggeåret.
Saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke i himling på soverom. Det er synlige luftespalter langs takraft til takkontruksjonen.
Vinduer fra 2011 med 3-lags glass og trekarmer.
Malt ytterdør med glass og terrassedører med glass. Dører er fra 2011.
Balkong med støpt dekke ut fra stue og soverom i 2 etasje. Størrelse 6,7 m2.
Skiferterrasse ut fra stue i 1 etasje. Størrelse 21 m2.
Utvendig støpt trapp til underetasje. Det er lagt varmekabler i bunnen av trappen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavsparkett, støpt gulv og parkett. Vegger med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater og malt panel.
Etasjeskillere med lettbetongelementer og trebjelkelag.
Original teglsteinspipe med åpen peis i stuer i underetasje og 2 etasje.
Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg på soverom i underetasje, uten å påvise noen unormale fuktutslag.
Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Innvendig tretrapp med tretrinn og malte vanger. Det er montert lys i trappen.
Innvendige malte dører fra 2011.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje.

Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, 2 servanter og dusj. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Bad i underetasje.

Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, servant og dusj. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Bad i 1 etasje.

Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Bad i 1 etasje
Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.
Fliselagte vegger og malt himling fra 2011.
Fliselagt gulv med varmekabler fra 2011.
Hjørnesluk i stål, med dokumentert membranutførelse.
Det er montert glatt innredning og innredning med eikefronter og speil i rommet. Dusjvegger er i glass og det er montert regnfallsdusj.
Tilluft under dør og balansert avtrekksventilasjon.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, uten å registrere noen unormale fuktutslag.

Bad i 2 etasje
Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, 2 servanter og dusj. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.
Fliselagte vegger og malt himling fra 2011.
Fliselagt gulv med varmekabler fra 2011.
Slukrenne, med dokumentert membranutførelse.
Det er montert innredning med høyglansfronter, helstøpt benkeplate og speilskap med lys. Dusjvegger er i glass,
Tilluft under dør og balansert avtrekksventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone på bad vender mot yttervegger og mot naboeiendom.

Bad i underetasje
Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, servant og dusj.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.
Fliselagte vegger og malt himling fra 2011.
Fliselagt gulv med varmekabler fra 2011.
Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er montert innredning med glatte fronter og speil. Dusjvegger er i glass,
Tilluft under dør og balansert avtrekksventilasjon.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, uten å registrere noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i underetasje fra 2024 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra Multiform med glatte fronter og eikefronter. Det er benkeplater i corian og Quooker vannkoker. Kjøkkenet har integrert dampovn, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Alle hvitevarer er fra Miele.
Ventilator med avtrekk ut fra 2011.

SPESIALROM Gå til side

Badstue fra 2011 med dør i glass sittebenker m.m. Badstueovn er demontert, og det er etablert opplegg til vaskemaskin i badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av type rør i rør system fra 2011.
Innvendige avløpsrør i plast fra 2011.
Det er montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i boligen i 2011.
Dobbelmantlet bereder plassert på teknisk rom fra 2011.
Det er montert vannbåren varme i flere rom i alle etasjer i boligen.
Gulv på baderom har varmekabler. Vannbåren varme, varmepumpe m.m er fra 2011. Det er nyere termostater til gulvvarme.
El-anlegg fra 2011 med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er opplyst at dreneringen rundt boligen ble lagt om i 2011.
Det er støpt grunnmur i boligen.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er originale utvendige vann og avløpsrør i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkong.
Det mangler håndløper i trappeløp

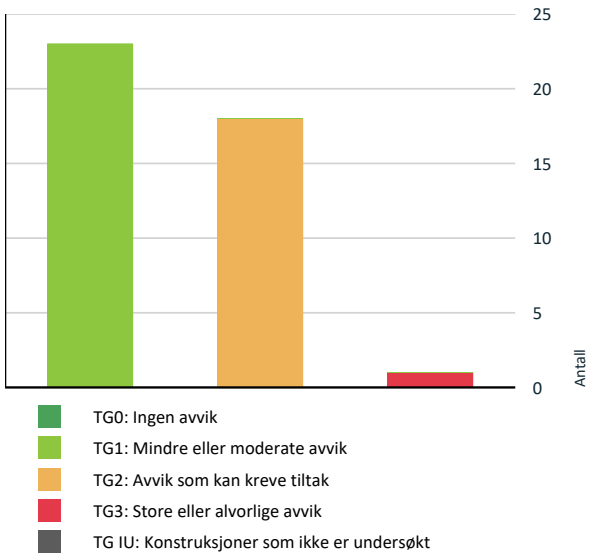
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

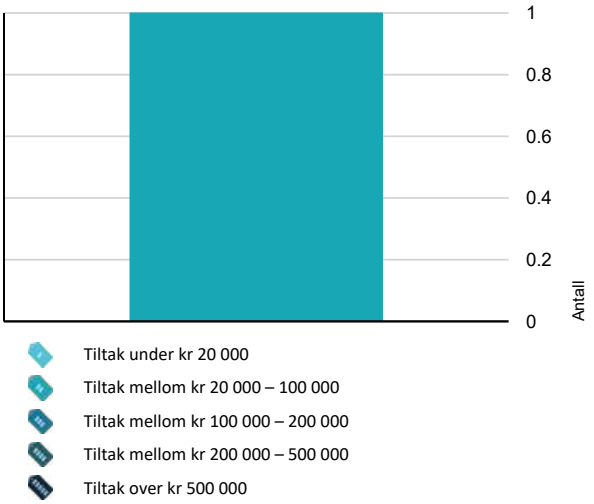
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Kjellerstue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra 2001 med glasert takstein.

Årstall: 2001

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 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.

.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp fra 2001 i stål.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er synlig slitasje på beslag og renner.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Murvegger med teglsteinsfasader, og noe trevegger med trekledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på trepanel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trepanel bør overflatebehandles.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke i himling på soverom. Det er synlige luftespalter langs takraft til takkontruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2011 med 3-lags glass og trekarmer.

Årstall: 2011

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass og terrassedører med glass. Dører er fra 2011.

Årstall: 2011

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med støpt dekke ut fra stue og soverom i 2 etasje. Størrelse 6,7 m2.
Skiferterrasse ut fra stue i 1 etasje. Størrelse 21 m2.

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

Det er synlig slitasje på balkong/rekkverk på balkong, løs skifer på terrasse, sprekk mellom dekke og levegg på terrasse m.m.

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

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp til underetasje. Det er lagt varmekabler i bunnen av trappen.

Årstall: 2011

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med enstavsparkett, støpt gulv og parkett. Vegger med malte flater, fliser og panel. Himlinger med malte flater og malt panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er noe slitasje og gulvknirk. Det er riss mellom epoxymaling på gulv og vegg i bod/teknisk rom, og fuktskade på vegg mellom boder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med lettbetongelementer og trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Original teglsteinspipe med åpen peis i stuer i underetasje og 2 etasje.

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

Det er ikke montert pipehatt på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipehatt bør monteres.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg på soverom i underetasje, uten å påvise noen unormale fuktutslag.
Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med tretrinn og malte vanger. Det er montert lys i trappen.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører fra 2011.

Årstall: 2011

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Årstall: 2011



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling fra 2011.

Årstall: 2011

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2011.

Årstall: 2011

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørnesluk i stål, med dokumentert membranutførelse.

Årstall: 2011

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert glatt innredning og innredning med eikefronter og speil i rommet. Dusjvegger er i glass og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2011

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft under dør og balansert avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011

1 ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, uten å registrere noen unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, 2 servanter og dusj. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Årstall: 2011



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling fra 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

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

.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2011.

Årstall: 2011

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne, med dokumentert membranutførelse.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med høyglansfronter, helstøpt benkeplate og speilskap med lys. Dusjvegger er i glass,

Årstall: 2011

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft under dør og balansert avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011

2 ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtsone på bad vender mot yttervegger og mot naboeiendom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt baderom fra 2011 med veggmontert wc, servant og dusj. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Årstall: 2011





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling fra 2011.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler fra 2011.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ingen synlig membran ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med glatte fronter og speil. Dusjvegger er i glass,

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft under dør og balansert avtrekksventilasjon.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, uten å registrere noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Multiform med glatte fronter og eikefronter. Det er benkeplater i corian go Quooker vannkoker. Kjøkkenet har integrert dampovn, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Alle hvitevarer er fra Miele.

Årstall: 2011



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut fra 2011.

Årstall: 2011

UNDERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

.



SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra 2011 med dør i glass sittebenker m.m. Badstueovn er demontert, og det er etablert opplegg til vaskemaskin i badstue.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av type rør i rør system fra 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra 2011.

Årstall: 2011

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i boligen i 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder på ventilasjonsanlegget tilsier at det må kunne påregnes utskiftinger/reparasjoner.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Dobbelmantlet bereder plassert på teknisk rom fra 2011.

Årstall: 2011



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er montert vannbåren varme i flere rom i alle etasjer i boligen. Gulv på baderom har varmekabler. Vannbåren varme, varmepumpe m.m er fra 2011. Det er nyere termostater til gulvvarme.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
• Det er avvik:

.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra 2011 med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

El-anlegg fra 2011, samsvarserklæring foreligger.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Generell kommentar

.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at dreneringen rundt boligen ble lagt om i 2011.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Det er ingen synlig grunnmursplast opp på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er støpt grunnmur i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe malingsflass på grunnmur. Det er enkelte riss i overgang grunnmur/lyskasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Det er originale utvendige vann og avløpsrør i boligen.

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.

.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter på balkong.
Det mangler håndløper i trappeløp

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke, elektrisk hovedport, leddport på siden av bygningen, vegger i tre og betong med panel, saltak med glasert takstein, strøm og lys.
Det er nyere ladeboks til el-bil i garasjen.
Garasje med normalt god standard.

Det er noe løs puss på murvegg til høyre for garasjeport, trepanel trenger overflatebehandling.

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

Garasje 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles rekke med støpt dekke, trevegger med trepanel, saltak tekket med takstein, leddport, strøm og lys.

Garasje med normal garasjestandard.

Det er råteskader på vindskier på garasjerekken.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	74			74	23
2 Etasje	66			66	7
Underetasje	75			75	
SUM	**215**				**30**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, stue, soverom, bad, gang, omkledningsrom, bod		
Underetasje	Trapperom, teknisk rom, bod, bod 2, bod 3, gang, bod 4, gang 2, soverom, bad, badstue, kjellerstue/kjøkken		

Garasje

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

Romfordeling

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

Garasje 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Wilhelm Sverdvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	671		0	547.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slemdalsvingen 23

Hjemmelshaver
Elisabeth Paulshus Dehli og Wilhelm Hoff Sverdvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Slemdal.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har gode lysforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Felles privat vei inn til eiendommene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt med busker, plen, trær, belegningsstein m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Fremvist		Nei
Proppcloud.no			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/II4236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

WILHELM HOFF SVERDVIK	9578-5999-4-2193936	2026-05-15 21:26:27
Elisabeth Paulshus Dehli	9578-5999-4-1773090	2026-05-15 21:29:21

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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0073/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slemdalsvingen 23, 0776 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Wilhelm Hoff Sverdvik, Elisabeth Paulshus Dehli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2022

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: 998379
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte hele huset. ref tidligere eier: Full renovering av badene 2011 /12 Steinar Levernes as org.nr 966 423951

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte hele huset. ref tidligere eier. Steinar Levernes as, org.nr 966 423951 Helt nye bad i 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier renoverte hele huset. ref tidligere eier Steinar Levernes as, org.nr 966 423951 Helt nye bad i 2012

---

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: Ny garasje, ref tidligere eier. Bygget ny garasje i 2011/12. Steinar Levernes 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: Ref tidliger eier: Det er opplyst at dreneringen rundt boligen ble lagt om i 2011.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eier: Pettersens El Installasjon AS, Rakkestad (el). Randem & Hübert AS (ventilasjon). Helt nytt el-anlegg, nye sikringsskap i 2012. Ventilasjonsanlegg fra 2012. Samsvarserklæring foreligger, datert 27.7.2012

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ref tidligere eier: Kontrollert og godkjent i 2019. Komfyrvakt installert september 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Verden AS, installert Elbillader i garasjen i 2022

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RØR-REN TJENESTER CZARNECKI - Vann og avløp i utleiedel og vaskerom i utleiedel i 2025.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eier: Boligen ble i 2011/2012 påkostet med bl.a. etterisolering, vinduer, dører, drenering, røropplegg, el-anlegg, fliselagte bad, kjøkken med hvitevarer, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, vannbåren varme, varmepumpe, bereder, trapper, overflater, gulv, listverk, sentralstøvsuger, terrassevarmere, elektrisk markise, elektrisk solscreen m.m. El-anlegget kontrollert og godkjent i 2019.

---

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?

Ja

Beskriv: Ref tidligere eier: Kontrollert og godkjent i 2019. Komfyrvakt installert september 2019.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt kjøkken i hybel, egeninnsats 2025 Nye dører til utleiedel, egeninnsats 2025

---

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: Det mangler pipehatt på skorsteinen. Som følge av dette kan det ved tilfeller av ekstremt og vedvarende nedbør forekomme noe fuktinnsig i pipeløpet, som har vist seg som mindre drypp fra en inspeksjonsluke i kjelleren. Forholdet har vært minimalt og har ikke opplevdes som et problem i vår botid, og er derfor ikke blitt utbedret. Dette forventes enkelt løst ved montering av en standard pipehatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært tilfeller av tett avløp (sist i 2024) grunnet kasting av våtservietter i toalettet. Dette var brukerfeil, og avløpet har fungert feilfritt etter at dette ble stoppet.

---

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: Det er observert sølvkre ved én enkelt anledning på baderom i kjeller. Det er i tillegg observert brun pelsbille (majorstubille) ved noen få enkelttilfeller.

---

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?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søkt som egen boenhet.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg i 2022. Ny tilstandsrapport utarbeides i forbindelse med dette salget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved forrige salg i 2022. Salgsoppgave og takstrapport fra 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Eiendommen har tinglyst adkomstrett, samt tinglyst rett til garasjeplass og biloppstillingsplass foran egen garasje i felles garasjeanlegg.

---

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?

Ja

Beskriv: Vanninntak til eiendommen går gjennom Slemdalsvingen 25 som også har stoppekran. Full Service på varmeanlegg nylig utført 27.01.2026.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0073/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elisabeth Paulshus Dehli	**2026-05-15**	**WILHELM HOFF SVERDVIK**	**2026-05-15**

Identifikasjon

Elisabeth Paulshus Dehli

Identifikasjon

WILHELM HOFF SVERDVIK

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Slemdalsvingen 23, 0776 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294340**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81234493**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **671**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **215,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 922 kWh**



Slemdalsvingen 23, 0776 OSLO

Detaljering

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



Slemdalsvingen 23, 0776 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 26.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201117934-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Arne Bustad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLEMDALSVINGEN 23	Eiendom:	41/671/0/0
Tiltakshaver:	Arild Biering	Adresse:	Østre vei 26 B, 1397 NESØYA
Søker:	Kritt arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SLEMDALSVINGEN 23

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.06.2013.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Etaten registrerer avviket, og velger å ikke forfølge saken videre.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

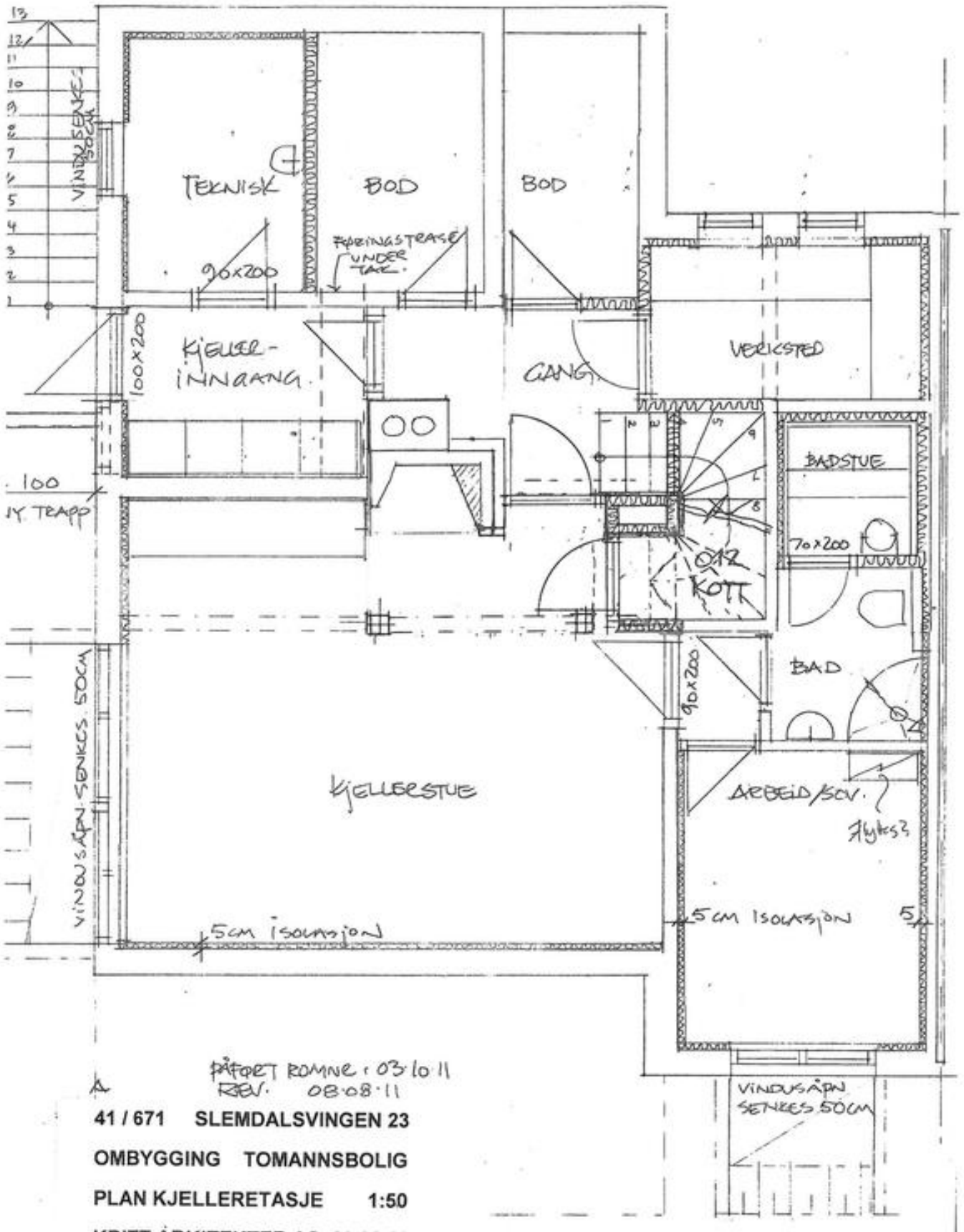
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.09.2013 av:

Pål Arne Bustad - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Arild Biering, Østre vei 26 B, 1397 NESØYA, arild.biering@online.no

VEDL. E-2



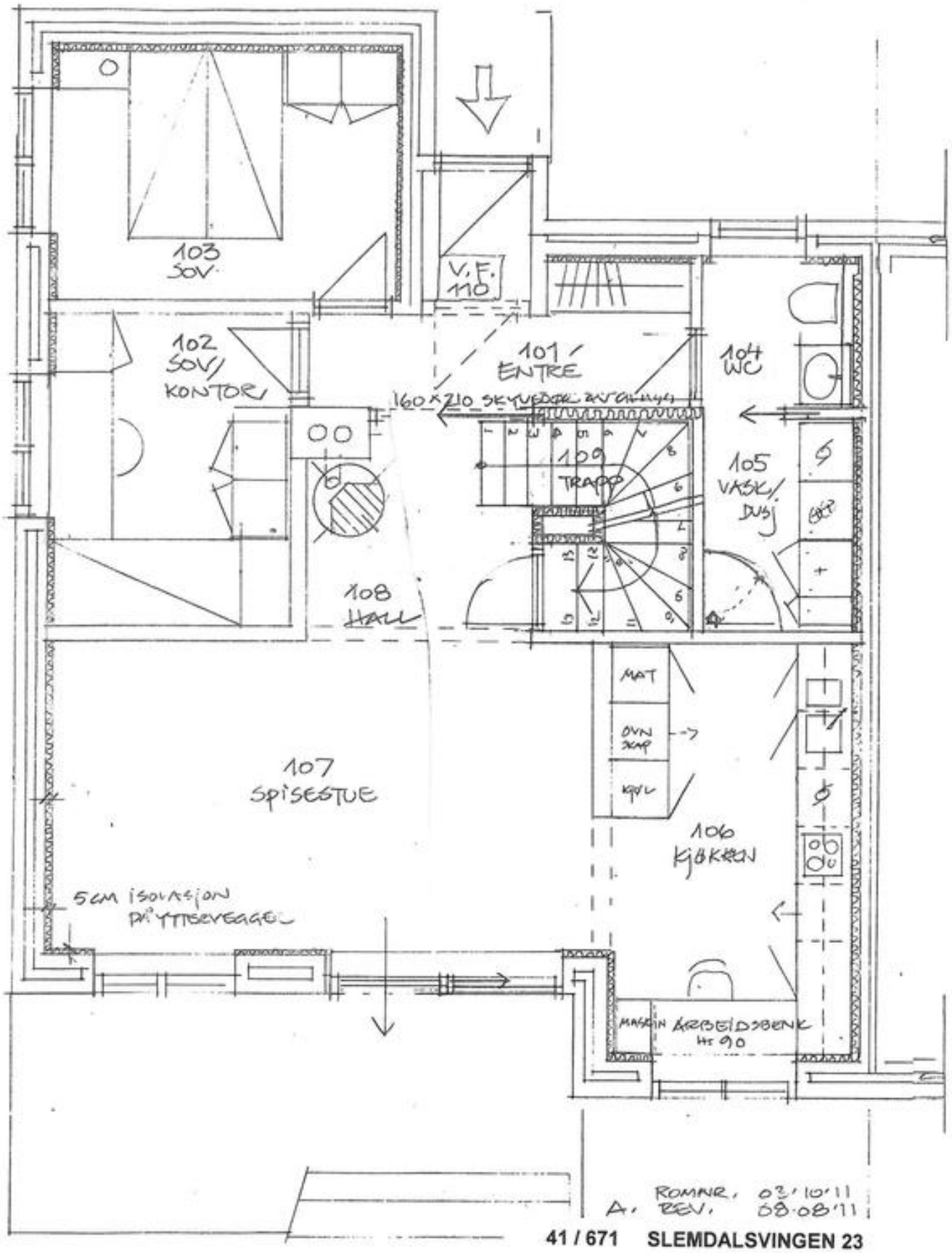
A PÅFØRT ROMNR: 03.10.11
REV. 08.08.11

41 / 671 SLEMDALSVINGEN 23

OMBYGGING TOMANNSBOLIG

PLAN KJELLERETASJE 1:50

KRITT ARKITEKTER AS 20.02.10



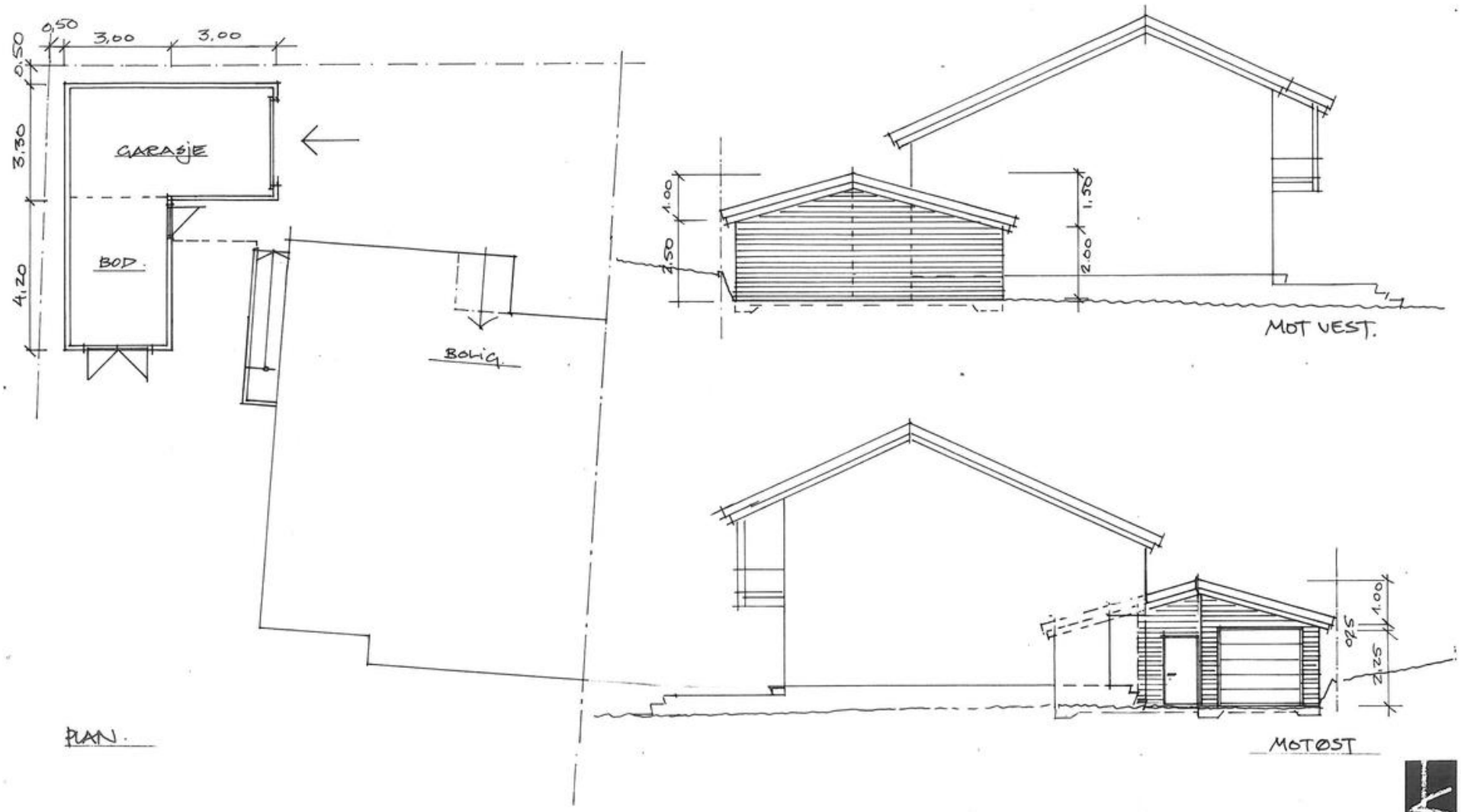
A. ROMNR. 03.10.11
REV. 08.08.11

41 / 671 SLEMDALSVINGEN 23

OMBYGGING TOMANNSBOLIG

PLAN 1. ETASJE 1:50

KRITT ARKITEKTER AS 20.02.10



RAMMESØKNAD **15.03.11**

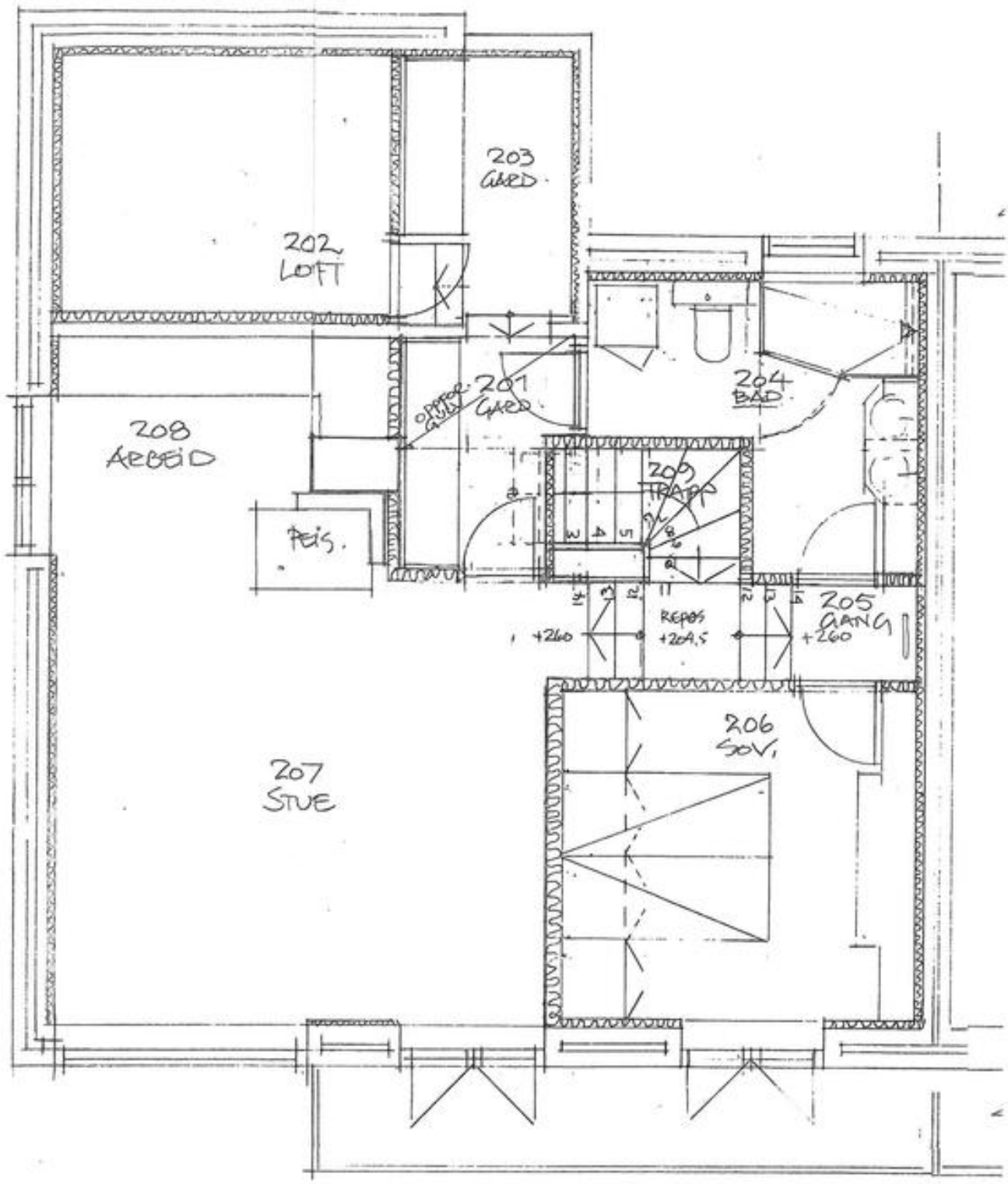
41 / 671 SLEMDALSVINGEN 23

NY GARASJE OG TERRENGARB.

PLAN OG OPPRISS **1:100**

KRITT ARKITEKTER AS 15.03.11

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL MPA
ST.OLAVS PLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 86 00
FAX: 23 32 86 01



A DATERT KOMNE 03.10.11
REVIDERT 08.8.11

41 / 671 SLEMDALSVINGEN 23

OMBYGGING TOMANNSBOLIG

PLAN 2. ETASJE 1:50

KRITT ARKITEKTER AS 20.02.10

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
SF/HU.

KOPI

Oslo, den 6-11-1963.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 41, bnr. 622, Slemdalsveien 112 B.

Journalnr.: 59/1406.

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 24-9-1961.

Bygningens art: Tomannsbolig.

Byggherre: Ingeniør Jan Fleischer.

Arkitekt: Arkitekt S.Nærve Ludvigsen, Charlotte Andersensvei 23, Oslo 3.

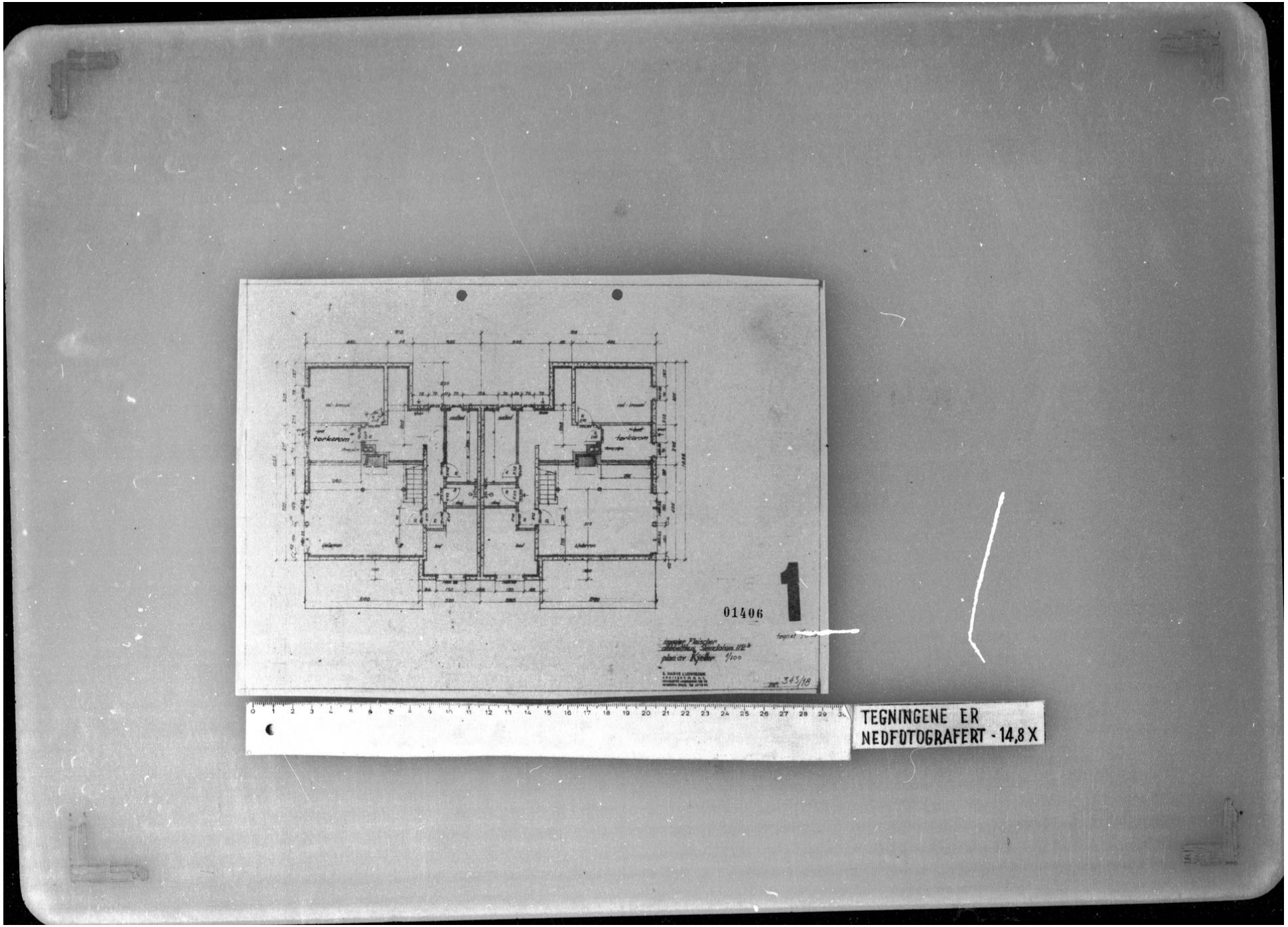
Ansvarshavende: Eier.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

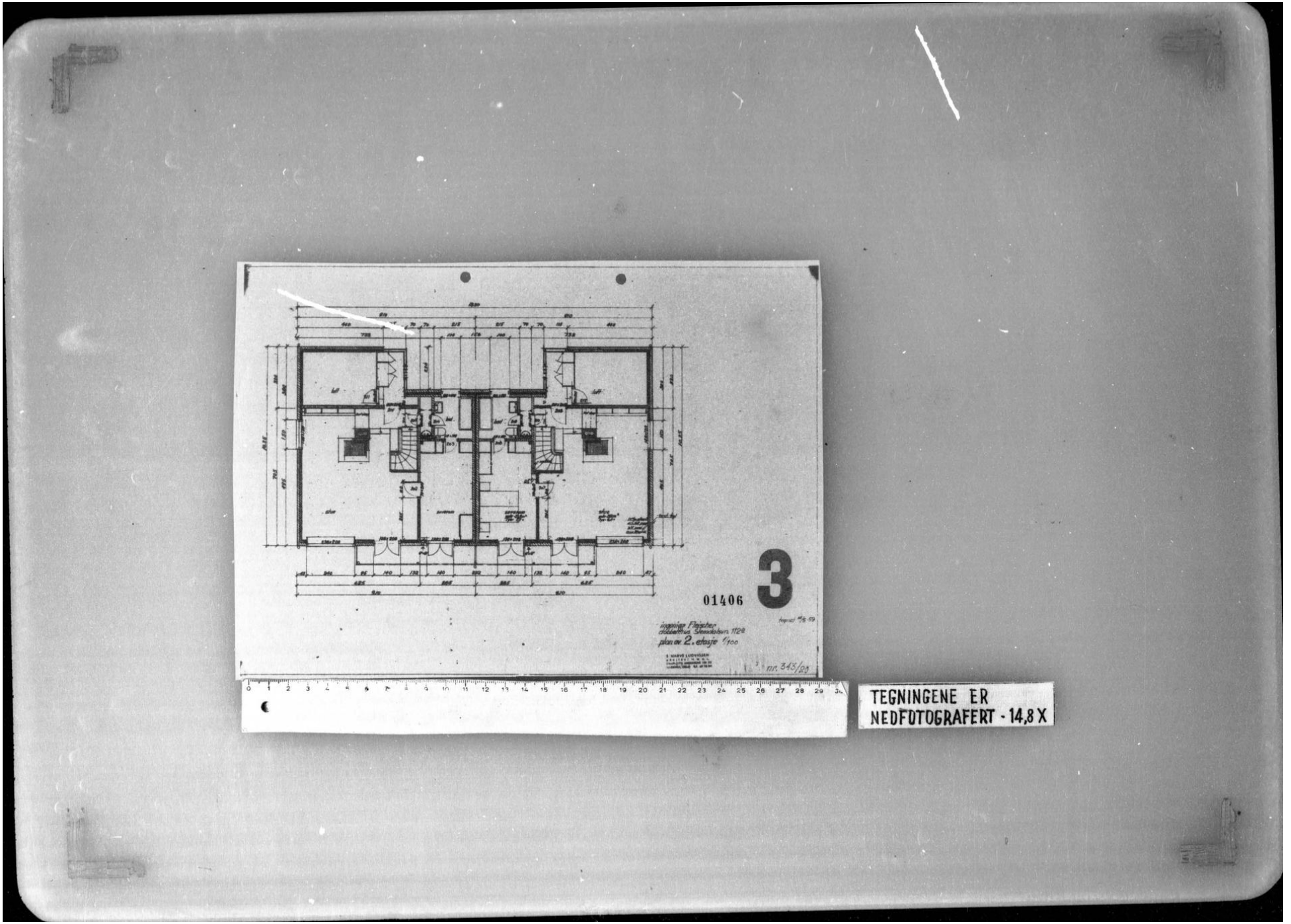
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Saksbehandler: Stein Fiaata

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


vaskerom
vaskerom
01406
1
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
2
01406


01406
3
nr. 343/29
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 07.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201103749-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Simon Løvdal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLEMDALSVINGEN 23	Eiendom:	41/671/0/0
Tiltakshaver:	Arild Biering	Adresse:	Østre vei 26 B, 1397 NESØYA
Søker:	Kritt arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.11.2012.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201103749			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.10.2010	1/20
Plan og Fasade øst og vest		15.03.2011	1/23
Fasade nord og sør		15.03.2011	1/25

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

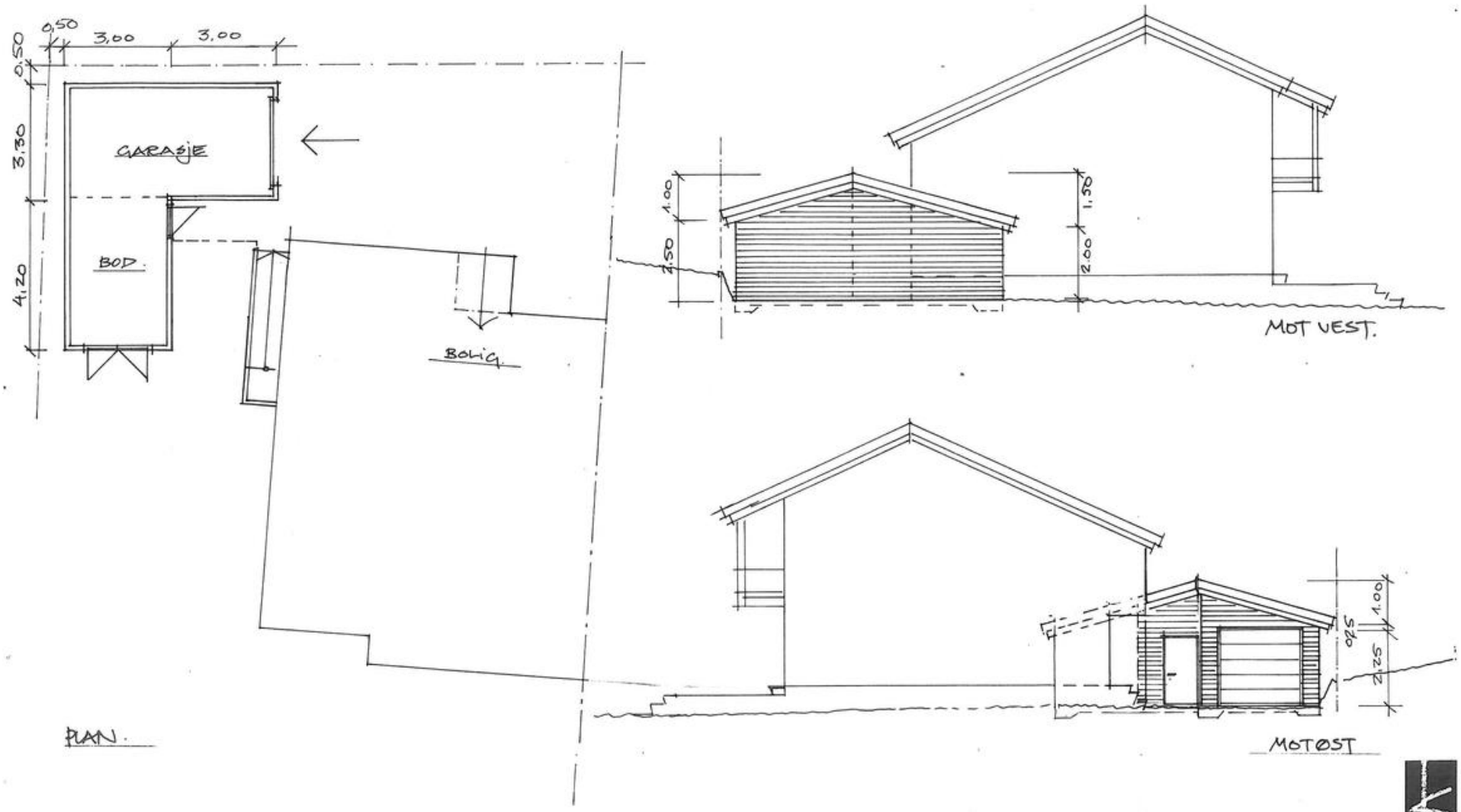
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2012 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Arild Biering, Østre vei 26 B, 1397 NESØYA, arild.biering@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



RAMMESØKNAD **15.03.11**

41 / 671 SLEMDALSVINGEN 23

NY GARASJE OG TERRENGARB.

PLAN OG OPPRISS **1:100**

KRITT ARKITEKTER AS 15.03.11

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL MPA
ST.OLAVS PLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 86 00
FAX: 23 32 86 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 11.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107872-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SLEMDALSVINGEN 23	Eiendom:	41/671/0/0
Tiltakshaver:	Arild Biering	Adresse:	Østre vei 26 B, 1397 NESØYA
Søker:	Kritt arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SLEMDALSVINGEN 23

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.11.2012

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til: Arild Biering, Østre vei 26 B, 1397 NESØYA, arild.biering@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
SLEMDALSVINGEN 23

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532659
9199877

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 671

Vi viser til bestilling av 20260511 for SLEMDALSVINGEN 23.

GNR. 41 BNR. 671

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1961.

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

548 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

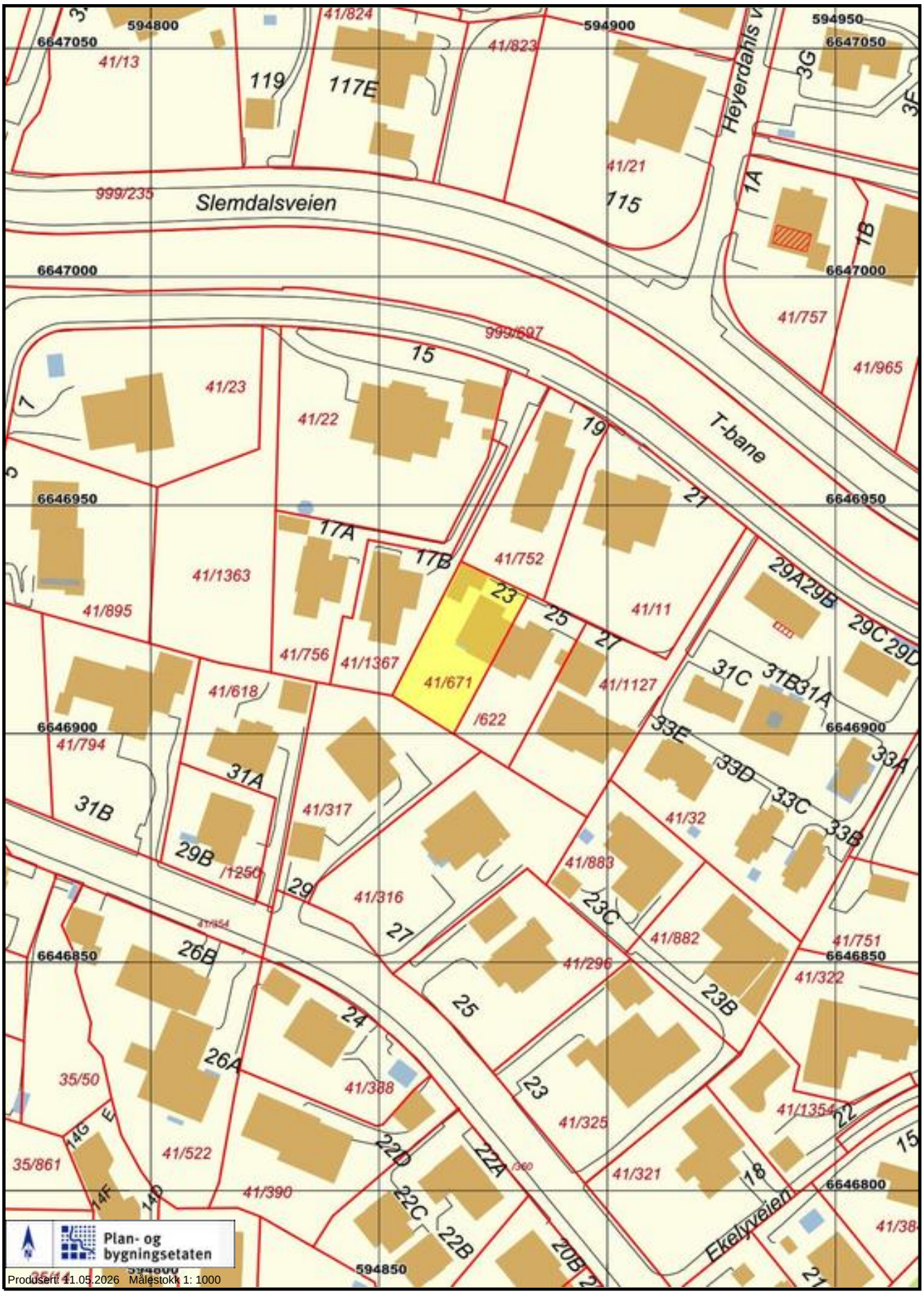
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


Slemdalsveien
T-bane
Heyerdahls v
Ekelyveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

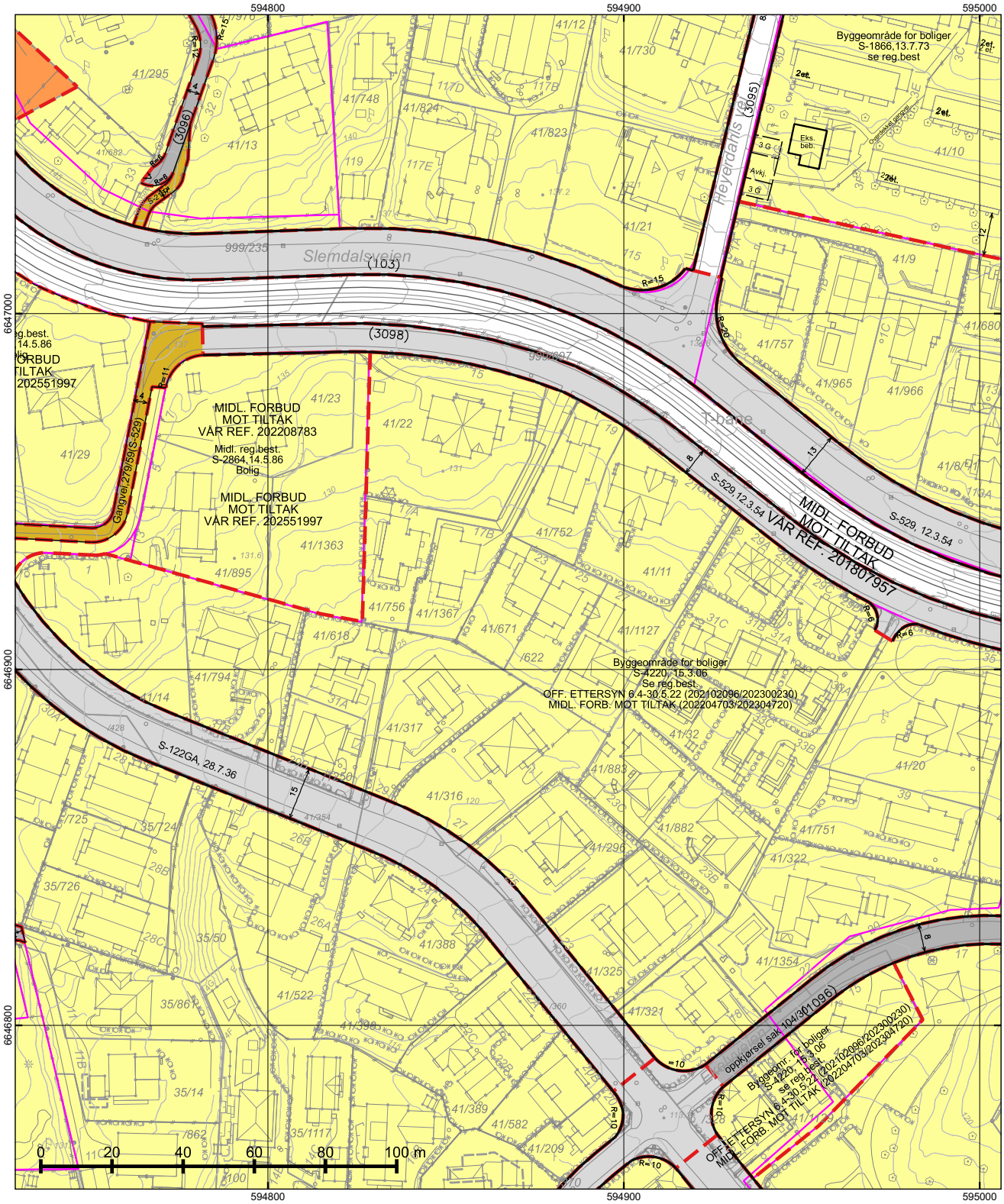
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157733/ 86532659
Adresse: Slemdalsvingen 23
Gnr/Bnr: 41/671

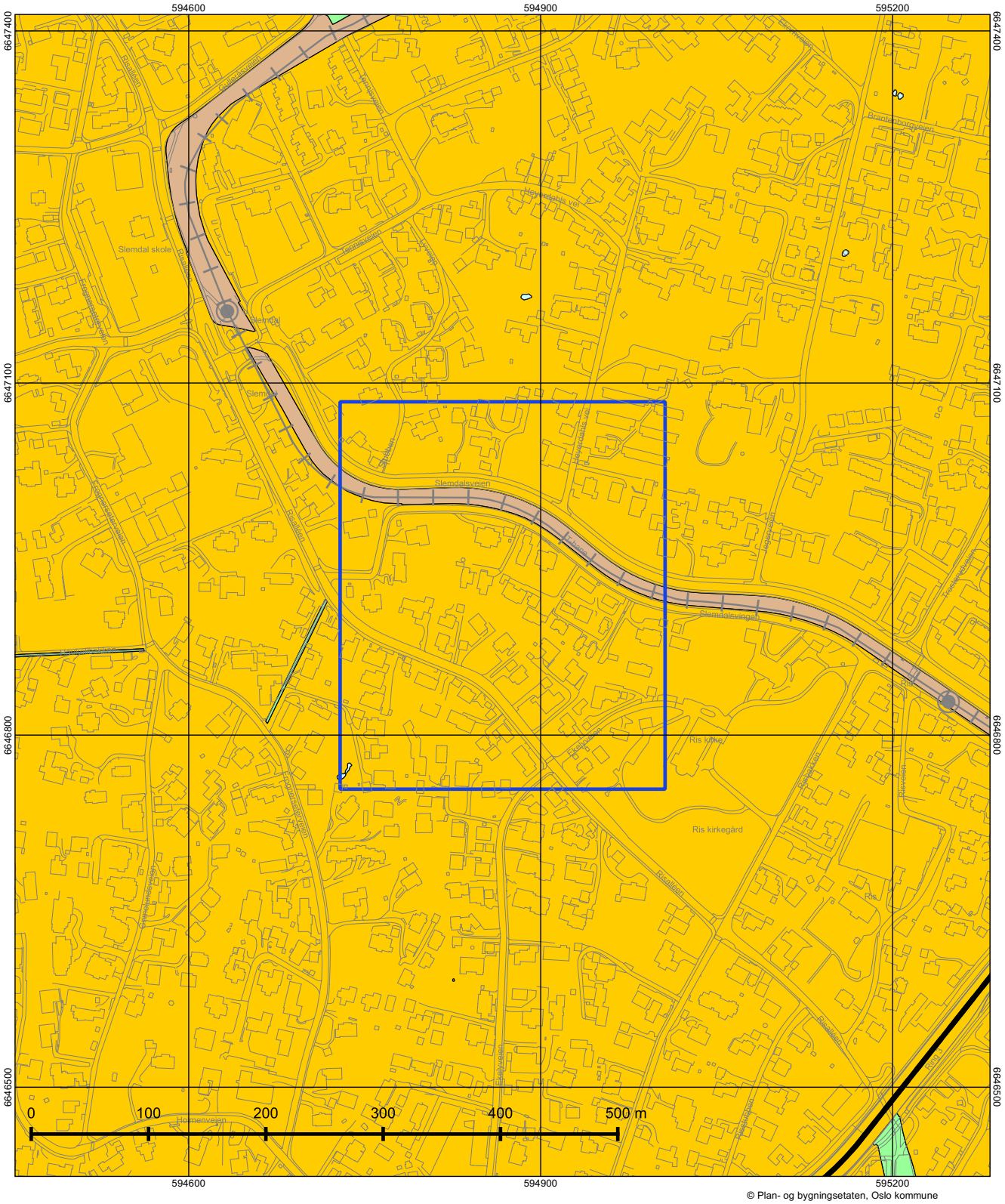
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157733/86532659
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
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.

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 uteareale ne.

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

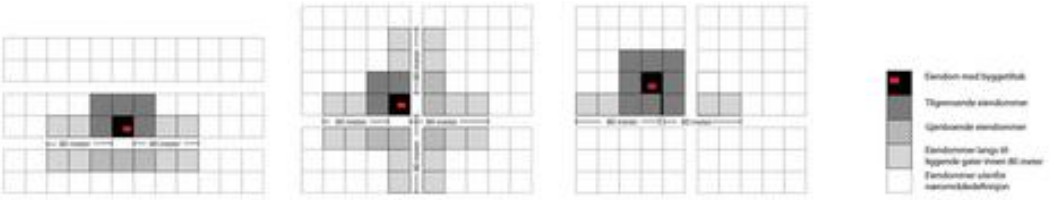
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

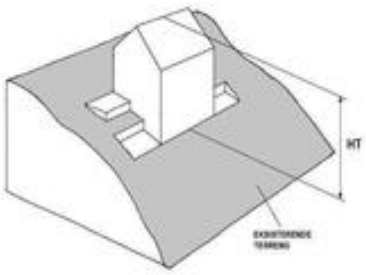
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

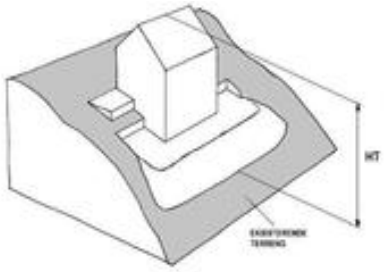
Følgende høyder tillates:

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

Jan Fleischer, Slemdalsvingen 25, 0386 OSLO 3.

DAGBOKFØRT

10.SEP.87 058273

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 41 BNR. 622, BNR. 671, BNR. 1127

ATKOMSTVEI

Gnr. 41 bnr. 671
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Slemdalsveien
over gnr. 41 bnr. 622 og bnr. 1127
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 41 bnr. 622
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Slemdalsveien
over gnr. 41 bnr. 1127
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 41 bnr. 671
skal ha bruksrett til 1 stk. biloppstillingsplass og
1 stk. garasjeplass på gnr. 41 bnr. 1127
som vist med blå farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 41 bnr. 622
skal ha bruksrett til 1 stk. biloppstillingsplass og
1.stk. garasjeplass på gnr. 41 bnr. 1127
som vist med rød farge på kart på baksiden.

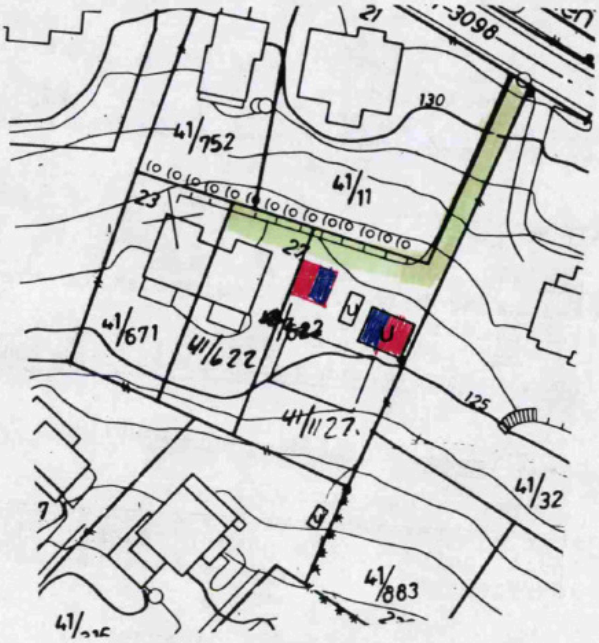
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 41 bnr. 622 og bnr. 1127
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 31/8-1987

For gnr. 41 bnr. 622
og bnr. 1127

Cathrine Fleischer
Hjemmelsinnehaver
Cathrine Fleicher

Avskriftens riktighet bekreftes


21
3098
130
41/752
41/11
23
22
41/671
41/622
41/627
125
41/32
41/883

Doknr: 368394 Tinglyst: 13.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tilleggserklæring
vedr. adkomst til gnr. 41 bnr. 671

I tillegg til erklæring undertegnet av oss 26.1.2011, der vi samtykker i at det på gnr. 41 bnr. 671 Slemdalsvingen 23 bygges garasje/bod plassert 0,50 meter fra eiendomsgrense til Slemdalsvingen 17 og 19, bekrefter undertegnede at eiendommen gnr. 41 bnr. 671 Slemdalsvingen 23 har rett til bruk av felles vei/gårdsplass som krysser eiendommen gnr. 41 bnr. 622 Slemdalsvingen 25 for å sikre adkomst til/fra inngang og garasje.

Matrikkelnr	Adresse	Navn/fødselsnr (11 siffer)	Dato/signatur
301-41/622	Slemdalsvingen 25	Knut H Heiberg-Andersen 11.07.46 [redacted]	Oslo, 09.05.2011
		Wenche Eva Isaksen 090946 [redacted]	Oslo, 09.05.11

AGBOKFØRT
22.OKT.90 063421
BYSKRIVEREN I OSLO

50/82 PH/VFP 2102-89

ERKLÆRING

Eiendommene gnr. 41 bnr. 622 og eiendommen gnr. 41 bnr. 671 har rett til bruk av gårdsplass og adkomstvei ut til Slemdalsvingen på gnr. 41 bnr. 1127 sammen med eieren av gnr. 41 bnr. 1127. Eierne av gnr. 41 bnr. 671 og 622 har rett til parkering av en bil for hver eiendom på gårdsplassen på gnr. 41 bnr. 1127. Vedlikeholdsutgiftene for gårdsplassen og adkomstveien deles med 1/3 på hver eiendom.

Gårdsplassarealet for felles bruk og vedlikehold skal ikke være nærmere boligbebyggelsen på gnr. 41, bnr. 1127 enn 5 meter.

Den samme fordelingsbrök for vedlikeholdsutgifter gjelder også for andre fellesanlegg, slik som vann- og avlöspledninger m.v.

Eierne av gnr. 41 bnr. 671 og 622 har rett til å ha sin garasje-bygning for tilsammen 2 biler stående på gnr 41 bnr. 1127. Vedlikeholdsansvaret for garasjen påhviler gnr. 41 bnr. 671 og 622 med 1/2 hver.

Rettighetene for gnr. 41 bnr. 671 og 622 iht. denne avtale er vederlagsfrie for disse (ut over vedlikeholdsfordelingen).

Doknr: 63421 Tinglyst: 22.10.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, 19. desember 1989

Som eier av gnr. 41, bnr. 1127:

Elinor Fleischer Vågsmyr.
Elinor Fleischer Vågsmyr

Riktig avskrift
P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Som eier av gnr. 41, bnr. 622:

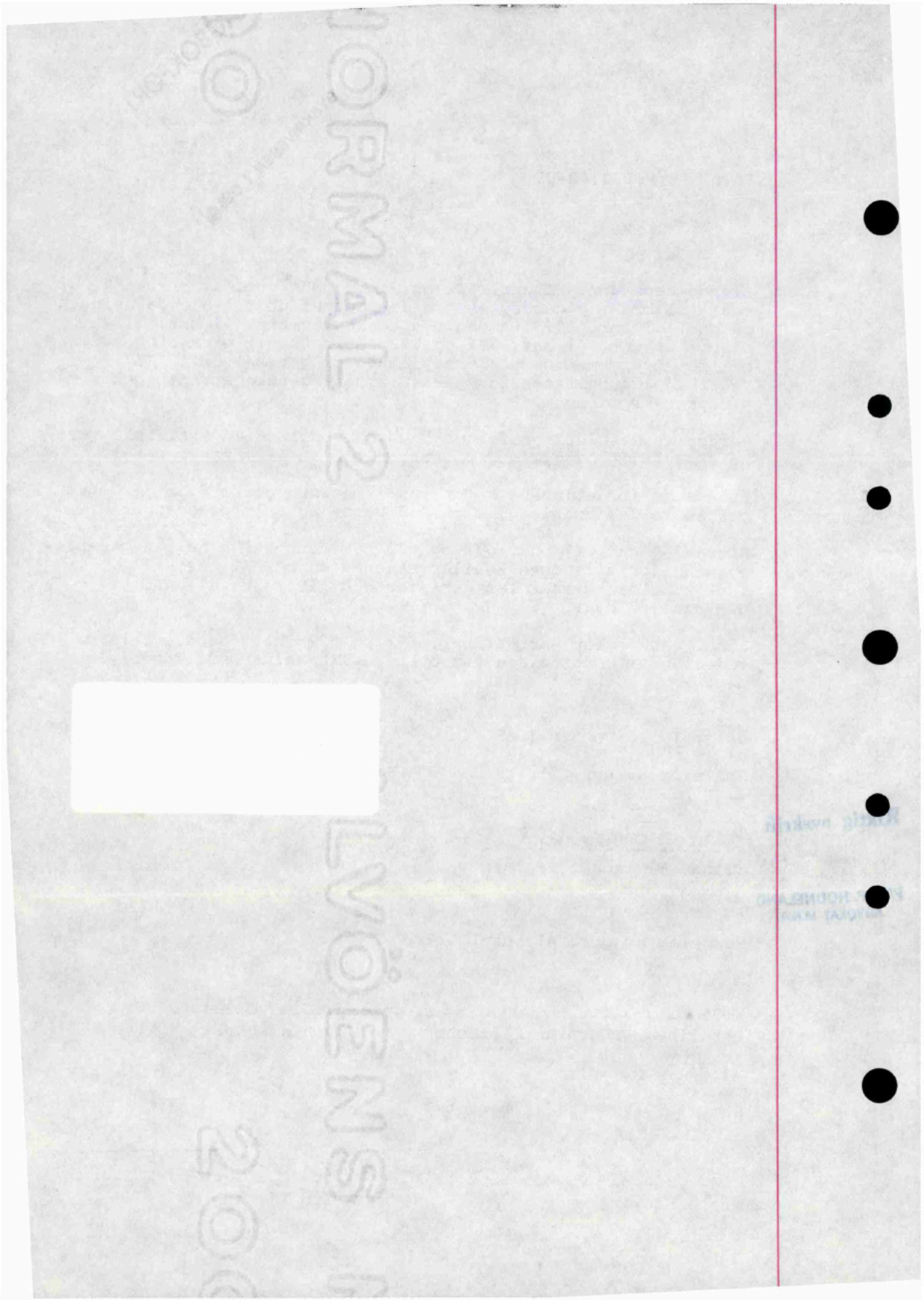
Cathrine Margarethe Fleischer
Cathrine Margarethe Fleischer

Jan Fleischer
Jan Fleischer

Som eier av gnr. 41, bnr. 671

Grete Biering Schirmer
Grete Biering

Arild Biering



9 MAI 1962
5454

Tilleggserklæring til tinglyst
erklæring vedrörende deling av eiendom 41/622.

I tillegg til de i nevnte tinglyste erklæring av 22/11 1960 forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommene gnr. 41,bnr. 622 og gnr. 41, bnr. 671 seg overfor hverandre innbyrdes til å efterkomme följende avtale:

1. Det på sit.plan viste adkomstvei med snuplass ved garasje skal i sin helhet vedlikeholdes i fellesskap.
2. Utv.vann- og kloakkledninger er felles for begge eiendommer og skal vedlikeholdes i fellesskap.
3. Utgifter til tömming av septiktank skal betales av begge i fellesskap.
4. Strömtilförsel er felles for begge eiendommer og skal vedlikeholdes i fellesskap.
5. Dobbeltgarasjen med strömtilförsel er felles for begge eiendommer og skal vedlikeholdes i fellesskap.
6. Utv.lys skal vedlikeholdes i fellesskap og strömforbruket betales i fellesskap.
7. Strömforbruk i garasjen som måles på egen måler skal betales i fellesskap.
8. Gjerde mot naboen langs adkomstvei skal vedlikeholdes i fellesskap.
9. Port på adkomstvei skal vedlikeholdes i fellesskap.
10. Söppelplass er felles og vedlikeholdes i fellesskap.
11. For petroleumskaminer, 1 stk. i hver leilighet, er det installert felles tank på 1000 lt. med felles pumpe og med måler for hver av kaminene. Tank med pumpe, målere og ledninger vedlikeholdes i fellesskap, men forbruket måles og fordeles efter forbruk.
12. Mur av sten langs adkomstvei på nedsiden av bygningen skal vedlikeholdes i fellesskap.
13. Hvad intet annet er avtalt under pkt. 1-12 skal utgifter til vedlikehold og forbruk som skal betales i fellesskap deles med en ½ part på hver av eiendommene.

Oslo, den 9.mai 1962

Eier av gnr. 41 bnr. 622: Jan Fleischer (s)

Eier av gnr. 41 bnr. 671: Aage Biering(s)

Herved bekreftes at ovenstående underskrifter er påfört i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

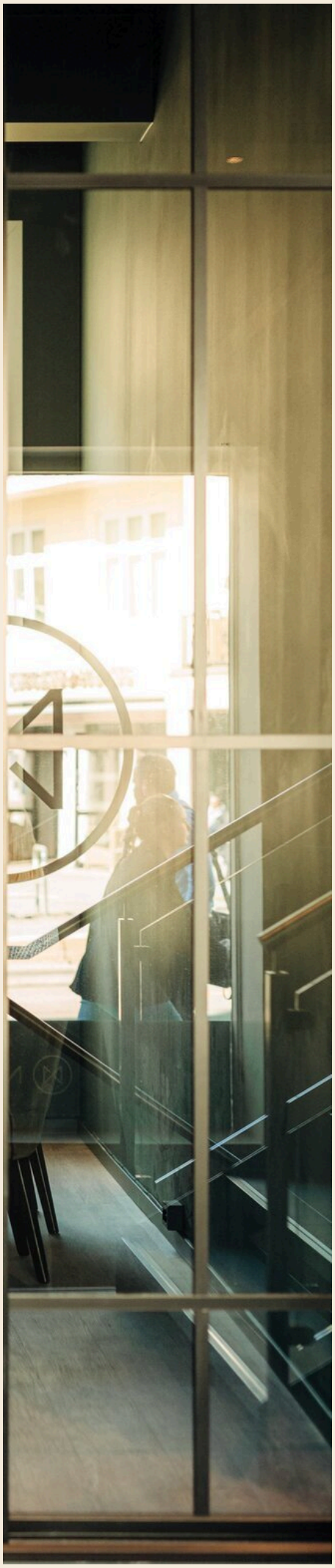
Axel Ramm (s)
höiesterettsadvokat

Avskriftens riktighet bekreftes:
A. R.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

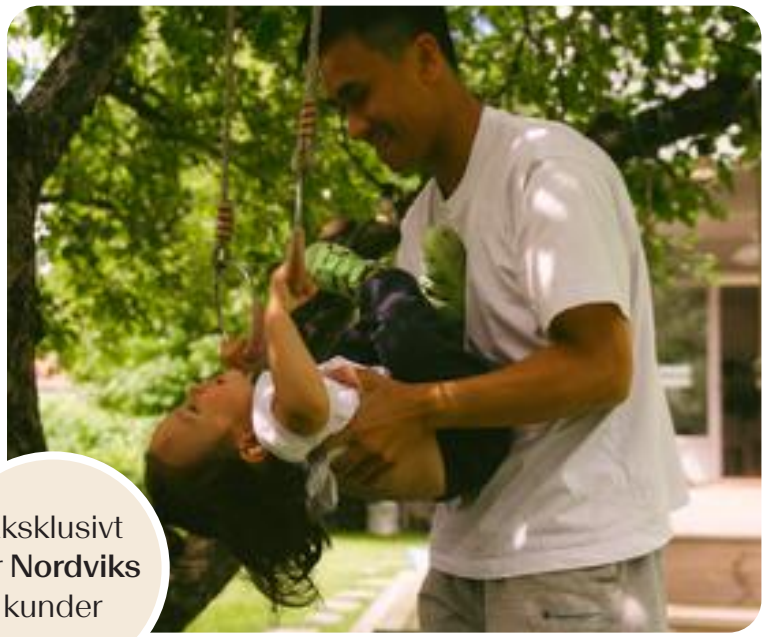


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0073/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slemdalsvingen 23 0776 OSLO
Matrikkel: Gnr 41, bnr 671 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Swartling

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420