NORDVIK

Storåsveien 2A

4 soverom | 303 kvm | Enebolig



Velkommen til

Storåsveien 2A

Innhold

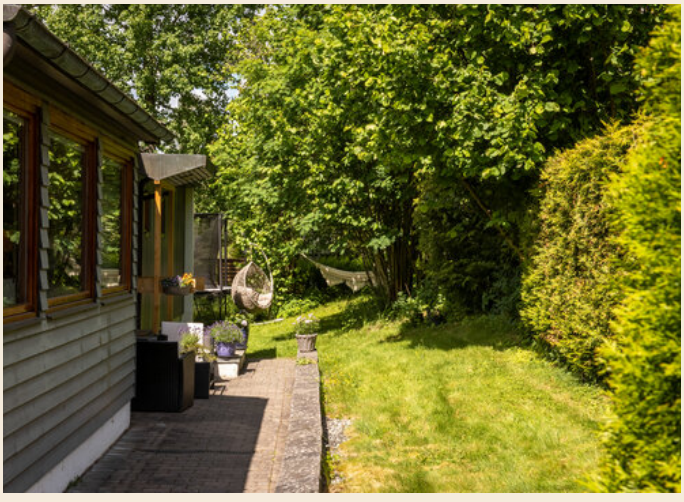
4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
25	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

STOR ENEBOLIG MED "ALT" PÅ BAKKEPLAN | MYE PLASS OG MYE LAGRING | 2 GARASJEPLASSER | 2 SEPARATE INNGANGER | LJAN SKOLE

Prisantydning	**13 800 000,-**
Omkostninger	**346 090,-**
Totalpris	**14 146 090,-**
BRA-i	**303 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Storåsveien 2a! Boligen presenteres av Kristoffer og Philip ved Nordvik Nordstrand. Eiendommen er perfekt for en familie med behov for mye boareal og gode lagringsmuligheter. Særdeles stor og sosialt utformet stue og kjøkken med god takhøyde. 4 soverom og stort baderom med badekar og dusjsone. Underetasjen har blant annet kjellerstue, bar og musikkrom, ideelt for ungdom. 3 Store boder, og teknisk rom med bergvarme. Det er adkomst til huset fra to separate innganger, både til underetasje og hovedetasje. Selve tomten er utviklet og boligen har et nytt utomhusareal som også kan vurderes tilpasse ny kjøper. Sammen med det andre huset har boligen adgang til felles nytt garasjeanlegg rett nedenfor med to biloppstillingsplasser - god svingradius! Boligen sokner til Ljan Skole.








BOSCH
BOSCH


Fanget
bagateller































Boligen sokner til populære Ljan Skole





Det er kort vei til både Ljan og Hauketo togstasjon

Barnebakke med beltetrekk for de minste



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
44-0007/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Storåsveien 2A, 1169 OSLO
Gnr 194, bnr 338, snr 2 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

Selgere
Wibeke Nordhøy
Finn Arne Gangstad

Kjøpesum og omkostninger
13 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
345 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
346 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
365 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 146 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 165 790,- (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
1967

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 303 kvm
Totalt BRA: 303 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 151 kvm. Entré, vaskerom, peisstue, boder, gang, fyrrom, teknisk rom, toalettrom og tekjøkken.
Total BRA: 151 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 152 kvm. Bad, kjøkken, fire soverom, stue, spisestue og entré.
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 10 kvm Mulighet for mer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er laget vedtekter og seksjoneringsbegjæring. Kart over tomt er beskrevet i begjæringen og utomhusplan er utarbeidet. Det gjenstår å definere soner for eksklusiv bruksrett på tomten, men utomhusplanen er et utgangspunkt.

Solforhold
Boligen ligger vestvendt.

Innhold
Velkommen til Storåsveien 2a! Boligen presenteres av Kristoffer og Philip ved Nordvik Nordstrand.
Eiendommen er perfekt for en familie med behov for mye boareal og gode lagringsmuligheter. Særdeles stor og sosialt utformet stue og kjøkken med god takhøyde. 4 soverom og stort baderom med badekar og dusjsone. Underetasjen har blant annet kjellerstue, bar og musikkrom, ideelt for ungdom. 3 Store boder, og teknisk rom med bergvarme. Det er adkomst til huset fra to separate innganger, både til underetasje og hovedetasje. Selve tomten er utviklet og boligen har et nytt utomhusareal som også kan vurderes tilpasse ny kjøper. Sammen med det andre huset har boligen adgang til felles nytt garasjeanlegg rett nedenfor med to biloppstillingsplasser - god svingradius! Boligen sokner til Ljan Skole.

Standard
Eiendommen er fra 1967 og opprinnelig eier tegnet huset med særtrekk. Blant annet detaljer som kobber rundt vinduskarmer, rosemalte innedører nede og sandblåst

glass i stuedør. Kjøkken og stue har en åpen men allikevel 3 sonet inndeling. Stor takhøyde i stue med flere innredningsmuligheter. Plass til meget stort spisebord ved kjøkken. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass i tillegg til integrerte hvitevarer. Per 20.06 er det installert to nye vinduer i stue og det er bestilt ny trapp med utgang fra stue og ned til hage. Ved hagen er det lagt pukk med mulighet for enten gressplen eller terrasseplatting. Oljetank er fjernet i hagen og det er installert miljøvennlig og energibesparende bergvarme i grunnen som gjennom radiatorer i de fleste rom varmer opp huset.

Entre
Romslig flislagt entre med skapplass. Sentrert med adkomst til flere rom.

Soverom
4 soverom på bakkeplan hvorav ett hovedsoverom.

Baderom
Flislagt baderom med varme i gulv. Stort badekar, dobbeltservant med underskap og speil. Wc og dusjsone med glassbyggersten.
Separat wc og separat vaskerom i kjeller. Rom i tilknytning vaskerom i underetasje var opprinnelig tiltenkt som badstue.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med over og underskap. Kjøleskuffer, ovn, platetopp, mikro og oppvaskmaskin.
Spisestue med plass til lengre spisebord.

Stue
Stor stue med parkett på gulv og store vindusflater. Utgang til trapp ned mot hage. I forbindelse med bygging av det nye huset nedenfor er det vektlagt innsyn og vindusplasseringer. Varme i gulv ved fliser.

Hage:
På oversiden av huset er det morgensol - en nydelig skjermet frokost og tidlig lunsjplass. Det er tillagte dyrkingsbed (pallekarmer) i det sydvendte bedet hvor rosene, ruccula og mynte kommer av seg selv vært år. Det er en stor ripsbusk på oversiden. Det er rabarbra, blåbær og gressløk i hagen.
Det er også mulighet for uteplass nede på vestsiden. Her er det meget gode solforhold og mulighet for å lage terrasse eller gressplen.

Inngang med entre i underetasje fra syd. Utenfor inngangspartiet er det per 20.Juni igangsatt renovering av støttemur samt bearbeidelse av skifersten på bakken. Pipe er utvendig nylig pusset og vinduskarmer i teak er oljet.

Underetasje inneholder:
Entre, kjellerstue, mellomstue/bar, musikkrom/filmrom med lerret og akustikkdempende plater, et lite rom med grovkjøkken, separat wc, vaskerom m/rom, teknisk rom med varmtvannsbereder og bergvarme sentral med trykkregulator. Innerst mot nordsiden av huset er det 3 store boder med mye lagringsplass.

Vinduer:
Det er originale Teak-vinduskarmer som må oljes for å bevare. Det er en tidkrevende prosess med mange strøk som er nylig utført av eier.

Multimedia-rommet er et yndet filmrom for store og små, et perfekt bursdagsrom for musikk, dans og disko, så film for å roe ned. Det er blitt brukt som sangstudio, flamencotramperom og spillerom - og et rom som man kan trekke seg tilbake til i stillhet med alenetid.

Parkering
Boligen har 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg med elektrisk port. Fra huset og ned til parkeringsplassene er det Elektrorør trekkkabel som kan gi opplegg for ladeboks til El-bil.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Mar-Lin AS, Mars-april 2008 Bad/dusj/wc ble bygd om til nytt bad. Flislagt på nytt,
og satt inn innebygd badekar og toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mar-Lin AS, Mars-april 2008. Samme arbeid som over.

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: Reiersen Entreprenør AS og Grunnmur AS 2025: Riving av eksterende garasje, bygging av nytt felles garasjeanlegg. Reiersen Entreprenør AS 2026: Fjernet nedgravd oljetank, fjernet terrasse, bygd ny støttemur på sørsiden. Parispeis AS mai 2026: Utvendig pipe og ildsted pusset og malt. Altiglass AS juni 2026: innsatt nye glass i to vestvendte stuevinduer.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mar-Lin AS: Drenert på halve oversiden av huset fra inngangspartiet og nordover i 2009.

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: Mars-april 2008. IKT-Elektro AS Byttet sikringsskap til jordfeilautomater på alle

kurser. (NEK 400:2006) Downlights på bad Trådløs dimmer lys kjøkken Nytt kjøkken m nye elektriske kurser, downlights etc

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt rør i bakken for framføring av strøm fra sikringsskap til fellesgarasjen. Elektriker involvert i garasjeprosjeket kan installere ferdig ladeanlegg hvis ønskelig.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og Sanitær AS, 2025-2026. Omlegging av vann og kloakk ifb. med seksjonering, bytte av reduksjonsventil.

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: Odd Steinar Meli: Bygget terrasse i 2009. Mesterhus/Håndverksbygg/Reiersen AS. 2025-2026: Seksjonering, bygging av felles garasjeanlegg.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Oljefyr kontrollert i 2008. Koblet ut ifb med installasjon av bergvarme. Bergvarme kontrollert flere ganger, senest i 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropluss AS 2012. Installert bergvarmeanlegg.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: 1 sprekk i flis på badet oppe.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noen punkterte vinduer. Noen takrenner og nedløp har hull.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Litt sprekker på mur i kjellerboden helt nord på vestsiden.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Avløp fra badekar er tregt, må tømmes forsiktig.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansertventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Byttet rør ut fra varmepumpe i november 2025 etter at det falt av.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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 er en enebolig fra 1967 som fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder. Det er gjennomført flere oppgraderinger, blant annet bad og kjøkken i 2008, oppgradering av elektrisk anlegg og etablering av bergvarme.

Det er registrert flere forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til alder og levetid. Dette omfatter blant annet eldre taktekking og undertak, værslitt kledning med begrenset lufting, eldre vinduer og dører, skjevheter i etasjeskillere, fuktindikasjoner i kjeller med saltutslag samt aldrende vannog avløpsinstallasjoner. Dreneringen vurderes også å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Badet i 1. etasje fra 2008 har enkelte avvik knyttet til alder og utførelse, herunder redusert fall mot sluk, sprekk i flis og en membranløsning som har passert halvparten av forventet levetid. Vaskerommet i kjelleren har høyere risiko for fuktskader da det ikke er registrert membran i våtsonen.

Det er registrert TG3 på manglende membran på vaskerom i kjeller, feil ved en radiator i det vannbårne varmeanlegget samt betydelige reformasjoner i en støttemur på eiendommen. Disse forholdene bør utbedres. Det foreligger også enkelte avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger, og enkelte bruksendringer i kjeller bør avklares med kommunen.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt for alderen, men kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger på kortere og lengre

sikt.

Utvendig:
Taktekking: Type tekking: Takpapp
Alder: 2004 ifølge tidligere salgsoppgave

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Veggkonstruksjon:
Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft:
Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass og blyglass
Alder: Produsert i 1966.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører: Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1966.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Kjeller:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Peisstue.
Himmelretning: Vest.
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 10 m².
Terrassen var snødekt på befaringspunktet og er ikke ytterligere undersøkt.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Pipe og ildsted:
Ildsted: Peis.

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Det er fremlagt godkjent tilsynsrapport datert 09.01.2025.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Rom under terreng:
Fuktmåling/søk og observasjoner:
Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Effekt av ventilasjonen er ikke målt.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden. Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Alder: Selger opplyser at det er drenert fra inngansparti i 1. etasje og langs hele nordsiden i 2010. Øvrige deler av huset har ukjent alder.

Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast der selger opplyser om utbedret drenering.

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Grunnmur og fundamenter: Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Forstøtningsmurer: Støttemuren er lokalisert langs gangarealet på eiendommen og fungerer som terrengstøtte mellom gangarealet og tilstøtende terreng.

Muren er kun kontrollert visuelt fra tilgjengelige sider på befaringsdagen. Deler av konstruksjonen, herunder fundamentering, oppbygging bak muren og eventuelle drenerende masser, er skjult og lar seg ikke kontrollere uten inngrep.

Det er registrert deformasjoner og forskyvninger i murkonstruksjonen, hvor enkelte blokker har forskjøvet seg og muren fremstår ujevn. Dette indikerer at konstruksjonen er påvirket av terrengtrykk og/eller bevegelser i grunnen over tid.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det

er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. - Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

- Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av langvarig eksponering for sol, regn, vind og temperaturvariasjoner. Slike forhold er vanlig etter flere års bruk, og oppstår når overflatebehandling (maling/beis) har mistet sin beskyttende effekt. Oppsprukket panel kan medføre økt fuktinntrenging i treverket, noe som over tid kan gi redusert levetid, deformasjoner eller råte.

Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og bygningsdeler, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Overflater
Det er påvist fuktskader på overflater. Det er registrert tørkesprekker samt ekstra slitasje i enkelte områder av parketten. Forholdet anses som alders- og bruksrelatert, men kan på sikt medføre behov for lokal utskifting eller overflatebehandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm, samt knirk i gulvet enkelte steder. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato.
Konsekvens/tiltak: Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør.

Rom under terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er observert saltutslag (hvite utfellinger)

på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall og utvendig fuktsikring.

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist sprekk i flis ved toalettet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. - Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

- Ved en eventuell lekkasje er det en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet før det renner til sluk.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik:. - 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.

- Selger opplyser at ved tømming av badekaret må dette gjøres varsomt. Sluket klarer ikke holde unna vannet dersom badekaret tømmes med helt åpen ventil. Forholdet kan ikke undersøkes videre da badekaret er fastmontert og sluket er utenfor rekkevidde.

TG2 gis da membran har passert halvparten av forventet levetid, samt mulig underdimensjonert sluk.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom

mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i kjelleren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Alle rørene i boligen fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon er vanlig i eldre bygårder som denne. Eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med utskifting av vinduer, da nye vinduer kan leveres med integrerte ventiler som bedrer luftutskiftningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Den orginale dreneringen til huset vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det bemerkes at saltutslag oppdaget i kjelleren kan ha en sammenheng med sviktende/manglende drenering. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Det er ikke registrert eller dokumentert membran i våtrommets gulv- og/eller veggkonstruksjon. Membran er et vesentlig fuktsikrende sjikt som skal hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner.

Fravær av membran medfører høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved normal bruk av rommet. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er lave overflatetemperaturer på radiatorer som ikke gir tilstrekkelig kapasitet. Det er opplyst at radiatoren på hovedsoverommet ikke fungerer som forutsatt. Radiatoren avgir ikke varme, noe som indikerer feil eller svikt i komponenter som ventil, termostat, lufting eller selve radiatoren.

Forholdet medfører at varmeanlegget ikke fungerer tilfredsstillende i det aktuelle rommet.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør etterses av fagperson.

Forstøtningsmurer
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert en støttemur langs gangarealet på eiendommen. Muren fremstår med tydelige deformasjoner og forskyvninger, og flere av elementene heller og har forskjøvet seg ut av opprinnelig posisjon. Dette indikerer svikt i konstruksjonen og redusert stabilitet i muren.

Forholdet kan skyldes blant annet jordtrykk, mangelfull fundamentering, utilstrekkelig drenering eller

frostpåvirkning over tid. Skadene vurderes som betydelige og innebærer risiko for ytterligere deformasjon eller sammenrasing dersom tiltak ikke gjennomføres.
Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Kjeller:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Peisstue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.
Størrelse: ca. 10 m²
Terrassen var snødekt på befaringspunktet og er ikke ytterligere undersøkt.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

Lampe hovedsoverom og soverom følger ikke.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Bergvarme med rør til radiatorer
- Varme i gulv på baderom og område i stue ved vinduer.

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. 42.233 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Ved opprettelse av sameie må kjøper belage seg på felleskostnader kan oppstå ved senere tidspunkt. Det er opptil fremtidige eiere om det ønskes etablering av fellesutgifter.

Kommunale avgifter
Kr 27 364,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann-og avløpsgebyr
Merk at Storåsveien 2 a og b får samlet gebyr og fordelingen vil basere seg på kvm.
Følgende Avregning tas til grunn:
Bygningsnummer 80455186 297 kvm (Boligen som selges)
Bygningsnummer 301082013 252 kvm (det nye bygget)
Totalt 549kvm

Abonnementsgebyr 481/år
Årspris vann og kloakk for begge byggene til sammen ser da ut til å bli 43.986 + 15%mva, totalt 50.582 kr ink mva. prisen fordeles etter kvadratmeter ser det ut til, så det tas utgangspunkt i 27.364kr per år ink mva for Storåsveien 2A.

Feie-og tilsynsgebyr,
Renovasjonsgebyr
Kommer i tillegg.

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

Ettersom adressen Storåsveien 2 deles opp til Storåsveien 2A (denne boligen) og Storåsveien 2B kan de kommunale avgiftene samt eiendomsskatten endre seg.

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

Årlig husforsikring Hus Pluss: 14.404 kr (Gjensidige, 93450279)
Forsikring for garasjeanlegget er noe som i tillegg vil bli delt mellom ny kjøper og eier av Storåsveien 2B.

Alarm: 652/mnd
Internett Telenor Fiber 1000: 1.398/mnd

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

Eiendomsskatt
Kr 3 411,- 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
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.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt fiber inn i huset. Alarm sentral gjennom Verisure.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er en del av et eierseksjonssameie med to boligseksjoner som ble opprettet ved seksjonering av eiendommen.
Sameie er uformelt organisert og er ikke registrert Brønnøysundregistrene.
Det foreligger vedtekter for sameie som ligger vedlagt salgsoppgaven.
Det foreligger ikke husordensregler, regnskap, årsberetning m.m.. Sameie har ikke forretningsfører eller et aktivt styret.
Kjøper må selv sørge for forsikring av sin boligseksjon.
Da sameie ikke avsetter midler til fremtidig vedlikehold, vil slike kostnader fordeles etter sameierbrøk. Sameiet brøken er 1/2 for denne seksjonen.

Vedtekter og husordensregler
Utkast til vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i disse, da de sier noe om kjøpers forpliktelser overfor sameiet/borettslaget. Vedtektene vil bli vedtatt i forbindelse med første årsmøte i sameiet/borettslaget, endringer kan dermed forekomme.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 594 kvm (Eiertomt)
Opprinnelig tomt på 1594 kvm.

Tomten er delt og det er bygget ny bolig samt et felles garasjeanlegg for de to boligene. Boligen som selges er den opprinnelige eiendommen. Det er opprinnelig eier av boligen som selges som også har bygget den nye boligen på tomten.

Selger gjør oppgraderinger per 18.06 som blant annet: ferdigstillelse av garasjeanlegg, anlegge sedum og skrapning med gress ned fra utvendig pipe, renovere støttemur med inngangsparti ute ved entre underetasje, legge skifter utenfor samme inngangsparti, nylig pusset utvendig pipeløp, fjernet parabol, sette inn to nye vinduer i stue, male vegger i vaskerom, fjernet oljetank, sette på plass ny trapp ned fra stue. Utenfor stue mot nord er tidligere terrasse revet. det er anlagt pukk og grus planert. Ny kjøper har anledning til å lage ny terrasse eller legge gressplen. Se nærmere utomhusplan for beskrivelse av tiltenkt ferdigstillelse. Kjøper bes være oppmerksom på at tomten er i utvikling og at ved visning så kan det fremdeles gjenstå arbeider.

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

Adkomst
Innkjøring fra Ljabruveien og opp Kronveien. Nederst i Kronveien starter Storåsveien. Per nå utføres det arbeid på vann og avløp i veien og det kan vurderes å enten parkere i veien over i Øvre Ljanskollvei eller kjøre rundt. Arbeidet er tiltenkt snarlig ferdigstilt av Oslo Kommune.

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 ligger i et svært attraktivt og barnevennlig boligområde på Ljan/Nordstrand. Området er ideelt for familier, med kort avstand til offentlig kommunikasjon, barnehager, skoler og nærbutikker. Sæter Torg, som byr på et variert servicetilbud, er også kun en kort tur unna. Eiendommen har gangavstand til Ljan barneskole og kort vei til Nordstrand ungdomsskole. Det finnes et bredt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Fra boligen er det bare noen minutters gange til flere badeplasser langs fjorden. Det er kort vei til Sloreåsen

slalåmbakke/Ljan Alpin, Hallager fotballbanen, Katten badeplass, Ljansbadet og Hvervenbukta m.m. Det er heller ikke langt til Ekebergsletta og Østmarka med bil, som tilbyr flotte turområder som benyttes året rundt. Med medlemskap i Ljans Vel har man også tilgang til Ljansbadet.

I nærområdet finner man Joker, som har åpent på søndager, innen gangavstand. Dagligvarehandelen kan også gjøres på Meny eller Rema 1000 på Sæter, samt Matkroken eller Spar. Sæterkrysset har et variert utvalg av butikker og tjenester, inkludert blomsterbutikk, apotek, tannleger, lege og flere koselige kafeer. For ytterligere servicetjenester ligger Holtet og Lambertseter Senter kun en kort kjøretur unna. Holtet har den populære delikatessebutikken Jacobs, Åpent Bakeri og flere spisesteder, mens Lambertseter Senter tilbyr et bredt utvalg butikker, spisesteder, Vinmonopol, bibliotek og Symra Kino.

Nærområdet byr på et rikt fritidstilbud for både store og små. Flere badestrender langs fjorden, som Nordstrand bad, Katten og Ulvøya, er lett tilgjengelige, og flotte turstier langs fjorden og i Østmarka gir muligheter for utendørsaktiviteter hele året. Hvervenbukta har en helårsåpen kafé, og Ljanselva Naturpark er et populært område for turer og rekreasjon, med direkte tilgang til marka. Om vinteren kan man gå på ski i Østmarka, mens sommeren byr på sykkelstier og turmuligheter.

Bebyggelse
Området består i hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Både togstasjon ved Ljan og Hauketo. Bussforbindelser ved Hauketo Stasjon.

Skoler og barnehager
Ljan Skole menighets, Store Ljan og Skreddern barnehage med flere
Ljan Skole Grunntrinn. Nordstrand Ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 1971.

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger:

1. etasje:
Bad, dusj og WC i 1. etasje er slått sammen til ett større bad. I tillegg er veggen mellom kjøkken og spisestue fjernet for å etablere en mer åpen planløsning. Endringene fremstår som funksjonelle tilpasninger av boligens opprinnelige planløsning. Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak.

Kjeller:
I kjelleren er det etablert en ekstra bod i gangen mellom opprinnelig matbod og redskapsrom. På vaskerommet er det etablert en badstue. Videre er det etablert et mindre tekjøkken ved inngangspartiet til kjelleren. Det er registrert endringer i bruken av enkelte rom i boligen. Omgjøring av gang (hoveddel) til bod (tilleggsdel) er søknadspliktig til kommunen. Videre er et rom som opprinnelig er disponibelt rom tatt i bruk som oppholdsrom. Dette er ikke søkt om bruksendring til kommunen for dette.

Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende bruksendringer.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

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

Del av tomten ved tomtegrense mot sør er regulert til

gangvei etter reguleringsplan S-3000.

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:

301/194/338/2:
24.06.1947 - Dokumentnr: 7285 - Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1966 - Dokumentnr: 4839 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere
Storåsveien og Kronveien er opprinnelig godkjent i 5 meters bredde. Forpliktelse til opparbeidelse av vei, vann og avløp.

23.05.1966 - Dokumentnr: 6850 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1966 - Dokumentnr: 7611 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2008 - Dokumentnr: 127846 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:194 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere
Ved fradeling av tomten kan eiendommen kun bebygges med to enheter.

08.04.2025 - Dokumentnr: 397753 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 22 500,-

Samlet skal selger betale kr. 175 700,- 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 22. juni 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer J. S. Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2
Philip Magnussen, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92423637

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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).

Storåsveien 2

Nabolaget Øvre Ljanskollen - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 21 klasser	16 min 1 km
Ljan skole (1-7 kl.) 312 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 430 elever, 22 klasser	27 min 2 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	26 min 1.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	10 min 5.3 km

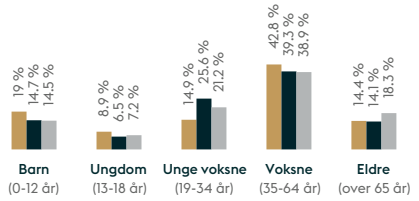
Offentlig transport

Kronveien Linje 81, 81N, 550	7 min 0.5 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	9 min 0.5 km
Ljabru Linje 13, 19	16 min 1.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km

Barnehager

Sloreåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.6 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (... 66 barn	11 min 0.7 km
Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Ljanskollen	685	261
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 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Hallagerbakken skole	15 min
Ljan skole	18 min
Fresh Fitness Hauketo	9 min
Lia Trening	22 min

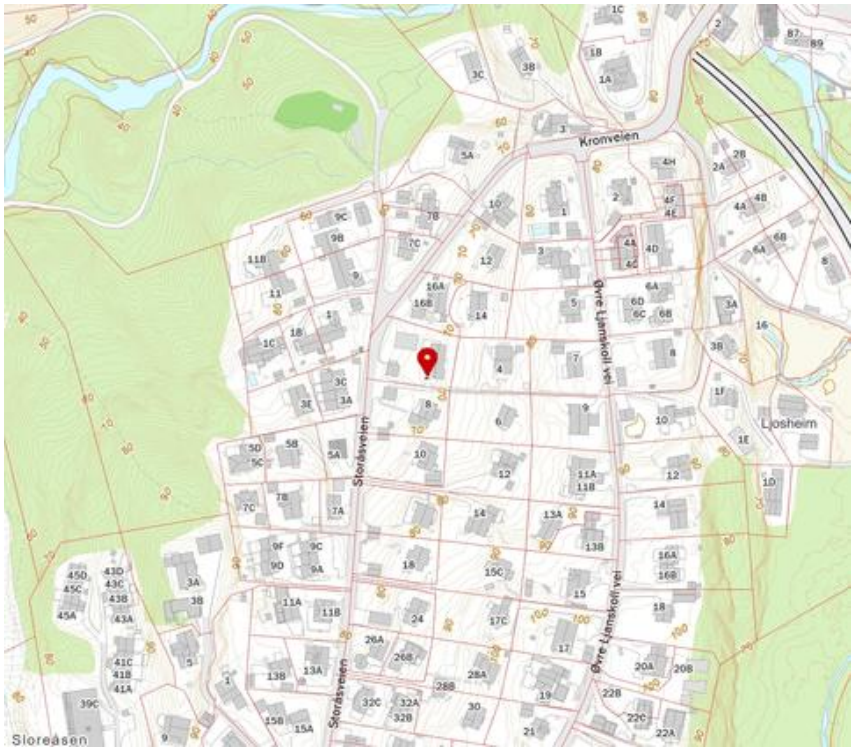
«Nær byen, nær skog og sjø. Polig og landlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



FINN
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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig

Storåsveien 2 , 1169 OSLO

OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 21.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1222 **Referansenummer:** EB4201

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong og bjelkelag
- Yttervegger i tre kledd med panel
- Saltak tekket med papp

Boligen er en enebolig fra 1967 som fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder. Det er gjennomført flere oppgraderinger, blant annet bad og kjøkken i 2008, oppgradering av elektrisk anlegg og etablering av bergvarme.

Det er registrert flere forhold med TG2, hovedsakelig knyttet til alder og levetid. Dette omfatter blant annet eldre taktekking og undertak, værslitt kledning med begrenset lufting, eldre vinduer og dører, skjevheter i etasjeskillere, fuktindikasjoner i kjeller med saltutslag samt aldrende vann- og avløpsinstallasjoner. Dreneringen vurderes også å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Badet i 1. etasje fra 2008 har enkelte avvik knyttet til alder og utførelse, herunder redusert fall mot sluk, sprekk i flis og en membranløsning som har passert halvparten av forventet levetid. Vaskerommet i kjelleren har høyere risiko for fuktskader da det ikke er registrert membran i våtsonen.

Det er registrert TG3 på manglende membran på vaskerom i kjeller, feil ved en radiator i det vannbårne varmeanlegget samt betydelige deformasjoner i en støttemur på eiendommen. Disse forholdene bør utbedres. Det foreligger også enkelte avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger, og enkelte bruksendringer i kjeller bør avklares med kommunen.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt for alderen, men kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger på kortere og lengre sikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

1. etasje:
Bad, dusj og WC i 1. etasje er slått sammen til ett større bad. I tillegg er veggen mellom kjøkken og spisestue fjernet for å etablere en mer åpen planløsning. Endringene fremstår som funksjonelle tilpasninger av boligens opprinnelige planløsning.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Kjeller:
I kjelleren er det etablert en ekstra bod i gangen mellom opprinnelig matbod og redskapsrom. På vaskerommet er det etablert en badstue. Videre er det etablert et mindre tekjøkken ved inngangspartiet til kjelleren.

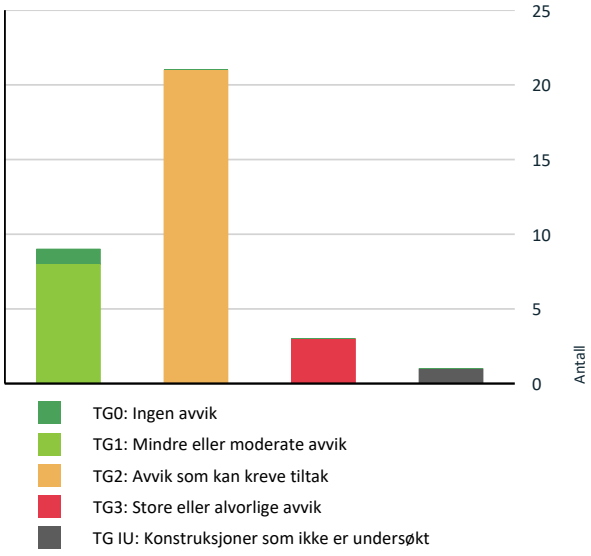
Det er registrert endringer i bruken av enkelte rom i boligen. Omgjøring av gang (hoveddel) til bod (tilleggsdel) er søknadspliktig til kommunen. Videre er et rom som opprinnelig er disponibelt rom tatt i bruk som oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Det anbefales at forholdet avklares med kommunen dersom rommenes bruk ønskes opprettholdt som i dag.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

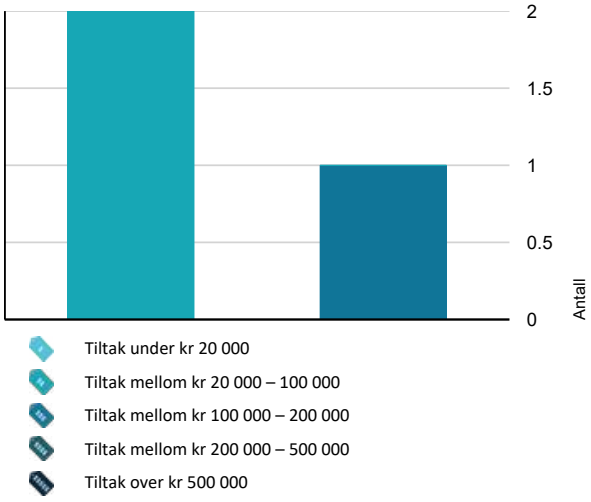
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Det er lave overflatetemperaturer på radiatorer som ikke gir tilstrekkelig kapasitet.

Det er opplyst at radiatoren på hovedsoverommet ikke fungerer som forutsatt. Radiatoren avgir ikke varme, noe som indikerer feil eller svikt i komponenter som ventil, termostat, lufting eller selve radiatoren.

Forholdet medfører at varmeanlegget ikke fungerer tilfredsstillende i det aktuelle rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert en støttemur langs gangarealet på eiendommen. Muren fremstår med tydelige deformasjoner og forskyvninger, og flere av elementene heller og har forskjøvet seg ut av opprinnelig posisjon. Dette indikerer svikt i konstruksjonen og redusert stabilitet i muren.

Forholdet kan skyldes blant annet jordtrykk, mangelfull fundamentering, utilstrekkelig drenering eller frostpåvirkning over tid. Skadene vurderes som betydelige og innebærer risiko for ytterligere deformasjon eller sammenrasing dersom tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke registrert eller dokumentert membran i våtrommets gulv- og/eller veggkonstruksjon. Membran er et vesentlig fuktsikrende sjikt som skal hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner.

Fravær av membran medfører høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved normal bruk av rommet. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

- Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av langvarig eksponering for sol, regn, vind og temperaturvariasjoner. Slike forhold er vanlig etter flere års bruk, og oppstår når overflatebehandling (maling/beis) har mistet sin beskyttende effekt. Oppsprukket panel kan medføre økt fuktinntrenging i treverket, noe som over tid kan gi redusert levetid, deformasjoner eller råte.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og bygningsdeler, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert tørkesprekker samt ekstra slitasje i enkelte områder av parketten. Forholdet anses som alders- og bruksrelatert, men kan på sikt medføre behov for lokal utskifting eller overflatebehandling.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm, samt knirk i gulvet enkelte steder. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall og utvendig fuktsikring.

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene i kjelleren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Alle rørene i boligen fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon er vanlig i eldre bygårder som denne. Eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med utskifting av vinduer, da nye vinduer kan leveres med integrerte ventiler som bedrer luftutskiftningen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Den orginale dreneringen til huset vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det bemerkes at saltutslag oppdaget i kjelleren kan ha en sammenheng med sviktende/manglende drenering. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist sprekk i flis ved toalettet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist andre avvik:

- 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.

- Selger opplyser at ved tømming av badekaret må dette gjøres varsomt. Sluket klarer ikke holde unna vannet dersom badekaret tømmes med helt åpen ventil. Forholdet kan ikke undersøkes videre da badekaret er fastmontert og sluket er utenfor rekkevidde.

TG2 gis da membran har passert halvparten av forventet levetid, samt mulig underdimensjonert sluk.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

Modernisering

2026:
- repararert pipe og utepeis
- fjernet nedgravd oljetank og terrasse
- bygd ny støttemur på sørsiden (blir ferdig til uken)
- bygd ferdig garasjen, men er ikke asfaltert
- Lakkert fronter på kjøkkenet
- Nytt blandebatteri på kjøkkenet
- Som erstatning for gammel dobbelgarasje er det nå blitt påkostet et nytt stort garasjeanlegg, hvor to av plassene eies av dette huset. Det legges opp strøm til elbillader på begge plassene
- Vann- og kloakkledninger er omlagt ifb med bygging av nytt hus og garasjeanlegg ihht ny seksjoneringsplan. Det inkluderer bytte av reduksjonsventil.

2025:
- Oljet nesten alle vinduskarmer utvendig og utvendig
- Oppgradert downlights og lys over vasken på badet i 2023, samt byttet vifte i 2025

2024:
- Ny microbølgeovn

2010:
- Drenert fra innganspartі i 1. etasje og hele nordsiden
- Etablert bergvarme

2008:
- Oppgradert det elektriske anlegget, blant annet byttet til automatsikringer
- Pusset opp hele 1. etasjen, inkludert bad og kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takpapp
Alder: 2004 ifølge tidligere salgsoppgave

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

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

Taktekkingen har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av veggkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.

- Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av langvarig eksponering for sol, regn, vind og temperaturvariasjoner. Slike forhold er vanlig etter flere års bruk, og oppstår når overflatebehandling (maling/beis) har mistet sin beskyttende effekt. Oppsprukket panel kan medføre økt fuktinntrenging i treverket, noe som over tid kan gi redusert levetid, deformasjoner eller råte.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult av isolasjon og bygningsdeler, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass og blyglass
Alder: Produsert i 1966

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1966

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Kjeller:
Type: Terrasse
Adkomst fra: Peisstue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Tilstandsrapport

Størrelse: ca. 10 m²
Terrassen var snødekt på befaringspunktet og er ikke ytterligere undersøkt.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulv: Teppe, betong, tregulv og vinyl
Vegger: Malte flater, betong og panel
Himling: Mur, malt flater og panel

1. etasje:
Gulv: Parkett og fliser
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, panel, tapét og strie
Himling: Takess og panel

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

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

Det er registrert tørkesprekker samt ekstra slitasje i enkelte områder av parketten. Forholdet anses som alders- og bruksrelatert, men kan på sikt medføre behov for lokal utskifting eller overflatebehandling.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag og betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

Tilstandsrapport

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm, samt knirk i gulvet enkelte steder. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

Konsekvens/tiltak

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Peis

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknikse krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Det er fremlagt godkjent tilsynsrapport datert 09.01.2025.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Effekt av ventilasjonen er ikke målt.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden. Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall og utvendig fuktsikring.

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Profilerte og glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i flislagt del av stuen
Radiatorer - All vannbåren varme er tilkoblet bergvarme
Peis
Varmekabler på bad

Romhøyde:
Det er målt 2,47 meter i stuen i 1. etasje
Det er målt i 2,26 peisstuen i kjelleren

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være pusset opp i 2008

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist sprekk i flis ved toalettet.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

- Ved en eventuel lekkasje er det en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet før det renner til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2008
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

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

Tilstandsrapport

- 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.

- Selger opplyser at ved tømming av badekaret må dette gjøres varsomt. Sluket klarer ikke holde unna vannet dersom badekaret tømmes med helt åpen ventil. Forholdet kan ikke undersøkes videre da badekaret er fastmontert og sluket er utenfor rekkevidde.

TG2 gis da membran har passert halvparten av forventet levetid, samt mulig underdimensjonert sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst å stamme fra byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, dette skyldes at det ikke var de samme kravene til dokumentasjon da badet ble bygget.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malt betong
Himling: Sparklet og malte plater.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Malt betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Eldre soilsluk
Membran: Ingen
Alder: Fra byggeår
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert eller dokumentert membran i våtrommets gulv- og/eller veggkonstruksjon. Membran er et vesentlig fuktsikrende sjikt som skal hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner.

Fravær av membran medfører høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved normal bruk av rommet. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Servant
Sanitærutstyr: Vaskemaskin og tørketrommel

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig når tilstøtende konstruksjoner er av betong.

Under befaringen ble det gjennomført fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.
Hulltaking er normalt en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men som ikke gir noen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Resultatet kan påvirkes av konstruksjonens oppbygning, valg av målested, måledybde og tilfeldigheter

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2008

Tilstandsrapport

Produsent innredning: Norema
Hvitevarer: Platetopp, wokplus(gass), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskuff

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinyk gulv og malte overflater.
Sanitær: Toalett og servant

Ventilasjon:
Avtrekk:Naturlig
Tilluft: Ingen

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber og plast(rør i rør)
Alder: Vannrør i 1. etasje er oppgradert i 2008, Øvrige rør er fra byggeår
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet. (Dette gjelder kun for rør i rør sytemet).

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten

Tilstandsrapport

å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

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

Vannrørene i kjelleren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Alle rørene i boligen fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via friskluftsventiler i yttervegg og åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon er vanlig i eldre bygårder som denne. Eventuell utbedring bør vurderes i forbindelse med utskifting av vinduer, da nye vinduer kan leveres med integrerte ventiler som bedrer luftutskiftningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en NIBE vann-til-vann varmepumpe

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, samt opplysninger fra eier. Ingen funksjonstest utover dette er utført. Teknisk tilstand, effekt og virkningsgrad kan ikke vurderes uten nærmere kontroll av autorisert leverandør eller servicefirma.

Regelmessig service og filterbytte er viktig for driftssikkerhet og energieffektivitet.

Anlegget bør følges opp av fagkyndig med jevne intervaller i henhold til produsentens anbefalinger.

Levetiden for varmepumper varierer, men typisk forventet brukstid er ca. 15–20 år avhengig av drift og vedlikehold

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 150 liter.
Produksjonsdato: 2007
Strømtilførsel: Stikkontakt
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Bod i kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme og radiatorer
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
• Det er lave overflatetemperaturer på radiatorer som ikke gir tilstrekkelig kapasitet.

Det er opplyst at radiatoren på hovedsoverommet ikke fungerer som forutsatt. Radiatoren avgir ikke varme, noe som indikerer feil eller svikt i komponenter som ventil, termostat, lufting eller selve radiatoren.

Forholdet medfører at varmeanlegget ikke fungerer tilfredsstillende i det aktuelle rommet.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør etterses av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

Selger hadde sist tilsynssak via hafslund 31.05.2016. Denne avdekket ingen feil eller mangler

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?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt en beskrivelse av utført arbeidet, men samsvarserklærinen er forlagt.

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorisert elektrikker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder: Selger opplyser at det er drenert fra inngansparti i 1. etasje og langs hele nordsiden i 2010. Øvrige deler av huset har ukjent alder.
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast der selger opplyser om utbedret drenering.

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

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

Den orginale dreneringen til huset vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det bemerkes at saltutslag oppdaget i kjelleren kan ha en sammenheng med sviktende/manglende drenering. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

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

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemuren er lokalisert langs gangarealet på eiendommen og fungerer som terrengstøtte mellom gangarealet og tilstøtende terreng.

Muren er kun kontrollert visuelt fra tilgjengelige sider på befaringsdagen. Deler av konstruksjonen, herunder fundamentering, oppbygging bak muren og eventuelle drenerende masser, er skjult og lar seg ikke kontrollere uten inngrep.

Det er registrert deformasjoner og forskyvninger i murkonstruksjonen, hvor enkelte blokker har forskjøvet seg og muren fremstår ujevn. Dette indikerer at konstruksjonen er påvirket av terrengtrykk og/eller bevegelser i grunnen over tid

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert en støttemur langs gangarealet på eiendommen. Muren fremstår med tydelige deformasjoner og forskyvninger, og flere av elementene heller og har forskjøvet seg ut av opprinnelig posisjon. Dette indikerer svikt i konstruksjonen og redusert stabilitet i muren.

Forholdet kan skyldes blant annet jordtrykk, mangelfull fundamentering, utilstrekkelig drenering eller frostpåvirkning over tid. Skadene vurderes som betydelige og innebærer risiko for ytterligere deformasjon eller sammenrasing dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

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

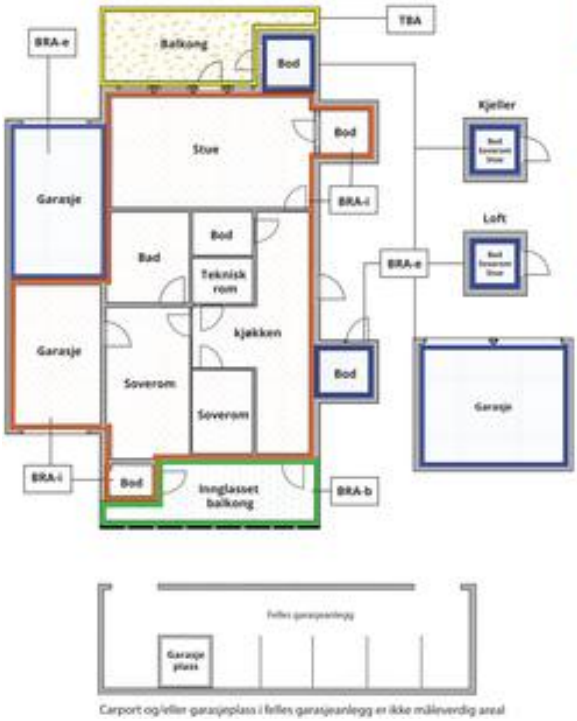
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	152			152	10
Kjeller	151			151	10
SUM	**303**				**20**
SUM BRA	**303**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Bad, kjøkken, fire soverom, stue, spisestue, entré		
Kjeller	Entré, vaskerom, peisstue, boder, gang, fyrrom, teknisk rom, toalettrom, tekjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

1. etasje:
Bad, dusj og WC i 1. etasje er slått sammen til ett større bad. I tillegg er veggen mellom kjøkken og spisestue fjernet for å etablere en mer åpen planløsning. Endringene fremstår som funksjonelle tilpasninger av boligens opprinnelige planløsning.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Kjeller:
I kjelleren er det etablert en ekstra bod i gangen mellom opprinnelig matbod og redskapsrom. På vaskerommet er det etablert en badstue. Videre er det etablert et mindre tekjøkken ved inngangspartiet til kjelleren.

Det er registrert endringer i bruken av enkelte rom i boligen. Omgjøring av gang (hoveddel) til bod (tilleggsdel) er søknadspliktig til kommunen. Videre er et rom som opprinnelig er disponibelt rom tatt i bruk som oppholdsrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Det anbefales at forholdet avklares med kommunen dersom rommenes bruk ønskes opprettholdt som i dag.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Finn Arne Gangstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	338		0	1593.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storåsveien 2

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Finn Arne Gangstad	9578-5994-4-498834	2026-06-21 13:03:10
Wibeke Nordhøy	9578-5994-4-1676911	2026-06-21 13:10:26

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
21. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0007/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storåsveien 2A, 1169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Wibeke Nordhøy, Finn Arne Gangstad

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93450279
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mar-Lin AS, Mars-april 2008 Bad/dusj/wc ble bygd om til nytt bad. Flislagt på nytt, og satt inn innebygd badekar og toalett.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mar-Lin AS, Mars-april 2008. Samme arbeid som over.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reiersen Entreprenør AS og Grunnmur AS 2025: Riving av eksterende garasje, bygging av nytt felles garasjeanlegg. Reiersen Entreprenør AS 2026: Fjernet nedgravd oljetank, fjernet terrasse, bygd ny støttemur på sørsiden. Parispeis AS mai 2026: Utvendig pipe og ildsted pusset og malt. Altiglass AS juni 2026: innsatt nye glass i to vestvendte stuevinduer.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mar-Lin AS: Drenert på halve oversiden av huset fra inngangspartiet og nordover i 2009.

---

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: Mars-april 2008. IKT-Elektro AS Byttet sikringsskap til jordfeilautomater på alle kurser. (NEK 400:2006) Downlights på bad Trådløs dimmer lys kjøkken Nytt kjøkken m nye elektriske kurser, downlights etc

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt rør i bakken for framføring av strøm fra sikringsskap til fellesgarasjen. Elektriker involvert i garasjeprosjeket kan installere ferdig ladeanlegg hvis ønskelig.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør og Sanitær AS, 2025-2026. Omlegging av vann og kloakk ifb med seksjonering, bytte av reduksjonsventil.

---

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: Odd Steinar Meli: Bygget terrasse i 2009. Mesterhus/Håndverksbygg/Reiersen AS 2025-2026: Seksjonering, bygging av felles garasjeanlegg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk

---

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

Ja

Beskriv: Oljefyr kontrollert i 2008. Koblet ut ifb med installasjon av bergvarme. Bergvarme kontrollert flere ganger, senest i 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropluss AS 2012. Installert bergvarmeanlegg.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: 1 sprekk i flis på badet oppe

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen punkterte vinduer. Noen takrenner og nedløp har hull.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Litt sprekker på mur i kjellerboden helt nord på vestsiden.

---

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

Ja

Beskriv: Avløp fra badekar er tregt, må tømmes forsiktig.

---

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: Vi har hatt besøk av mus og rotter. Gjennomførte tiltak etter råd fra forsikringsselskap, og har ikke sett noen de siste 8 årene

---

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

Ja

Beskriv: Byttet rør ut fra varmepumpe i november 2025 etter at det falt av.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

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? Tilstandsrapport 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0007/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wibeke Nordhøy	**2026-06-21**	**Finn Arne Gangstad**	**2026-06-21**

Identifikasjon

Wibeke Nordhøy

Identifikasjon

Finn Arne Gangstad

Signicat

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

Storåsveien 2A, 1169 OSLO

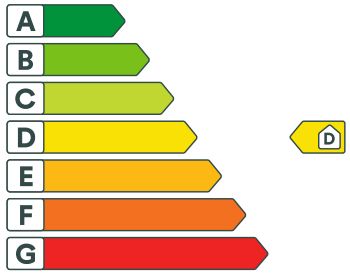
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Storåsveien 2A, 1169 OSLO**	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264719**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80455186**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **338**
Seksjonsnummer **2**	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 **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **297,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **297,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 916 kWh**

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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.



Storåsveien 2A, 1169 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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

Gnr: 194
Bnr: 338

Årsgebyr for 2026

Gebyrtype	Antall mnd	Antall m^2	Antall m^3	Pris pr. m^3	Beløp
Vanngebyr	5	192	88,00	kr 43,23	kr 3 804,24
Avløpsgebyr	5	192	88,00	kr 28,81	kr 2 535,28
Vanngebyr	7	549	352,28	kr 43,23	kr 15 228,85
Avløpsgebyr	7	549	352,28	kr 28,81	kr 10 149,04
Abonnementsgebyr		kr 481,00 /år			kr 481,00
Totalt ekskl.MVA					kr 32 198,41
+ MVA					kr 4 829,76
Totalt årsgebyr inkl. MVA					**kr 37 028,17**

Totalt for perioden **kr 37 028,17**

Beregningsgrunnlag

Bygningsnummer	80455186	297 m^2	
Bygningsnummer	301082013	252 m^2	MB 29.05.26
	Totalt	549 m^2	

E-16



Rev. nr.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
01	07.06.22	Revidert inng. kjeller		

Tegningsnummer: A50-02

Prosjektnr.: 2123

Lokaliseringsfigur:

Ark:
fax Arkitekter AS
A: Gelmyrsveien 7, 0171 Oslo T: E: post@fax-ark.no

Fase: Rammesøknad

Tiltakshaver / Adresse:
Wibeke Nordhøy og Finn Arne Gangstad
Storåsveien 2, 1169 Oslo

Prosjekt / Adresse:
Storåsveien 2 - Ny enebolig
Gnr./Bnr. 194/338

Tegning: Perspektiv planlagt løsning - oversikt

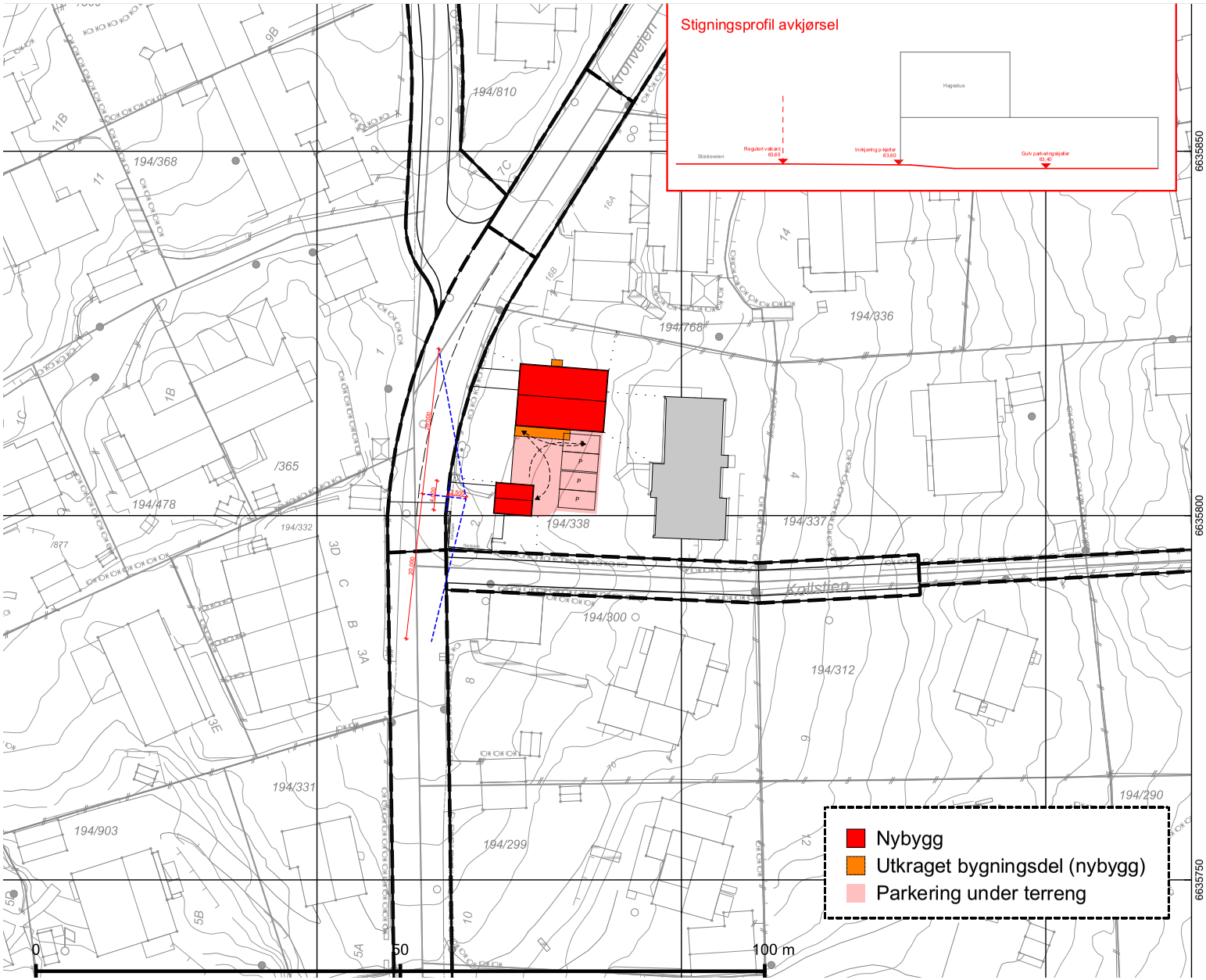
Dato: 07.06.2022

Rev:

Tegningsnummer: A50-02

Ark: A3

Målestokk: 1:285,714, 1:2



Oslo

Dato: 08.10.2021
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: STORÅSVEIEN 2
Gnr/Bnr: 194/338
PlottID/Best.nr: 220386/ 86437298
Deres ref.:
Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

E-03

Ark:
fax Arkitekter AS
A: Gellmyrsveien 7, 0171 Oslo T: E: post@fax-ark.no
Fase:
Rammesøknad
Tiltakshaver / Adresse:
Wibeke Nordhøy og Finn Arne Gangstad
Storåsveien 2, 1169 Oslo
Prosjekt / Adresse:
Storåsveien 2 - Ny enebolig
Gnr./Bnr. 194/338
Tegning:
Avkjørselsplan
Dato: 30.06.2
Rev.
Tegningsnummer:
Ark: A3


Totalt uteoppholdsareal ny enebolig: 327m²
Totalt uteoppholdsareal eks. enebolig: 420m²
Stort tre bevares
Stort tre felles
Gjeldende kote
Eksisterende kote
Eiendomsgrense
Kirsebærtre D510 (felles)
Osp D290
Eksisterende lavtre
Eksisterende mindre trær/vegetasjon i nord bevares i størst mulig grad
Ny enebolig
100m² Uteoppholdsareal ny enebolig
105m² Uteoppholdsareal ny enebolig
122m² Uteoppholdsareal ny enebolig
420m² Uteoppholdsareal eks. enebolig
Eksisterende enebolig
Ny hagestue / innkj. p-kjeller
Avgrensning arealer under terreng
5 meter til regulert kant gangsti
Regulert kant gangsti
Regulert veikant
Storåsveien
Fortau D459
Eksisterende Tuja
Eksisterende kirsebærtre
Eksisterende gangsti flyttes
Kjøkkenhage / plenteteppe
Beplanting som avgrensning mellom eksisterende og ny enebolig
8x8m
Eksisterende terrasse
Eksisterende terrengmur
Ny kantstein
Ny asfaltskjørebane
Ny asfaltgangsti
Eksisterende asfaltdekke med grøft
Eksisterende asfaltdekke med grøft
Eksisterende asfaltdekke med grøft

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STORÅSVEIEN 2 A-B.

§ 1 Storåsveien 2 A-B boligsameie.

Sameiets navn er Storåsveien 2 A-B. Sameiet består av 2 seksjoner av eiendommen GBnr. 194/338 i Oslo.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen er å:

- Ivareta driften av sameiet,
- Administere bruks- og vedlikehold av adkomstvei og utomhusareal,
- Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i lov om eiersseksjoner av 23.05.1997 nr. 31, Sist endret 1 juli 2021.

§ 3 Seksjonene

Seksjonene, angitt ved Gnr/Bnr: 194/338 og ett seksjonnummer omfatter angitt bolig og ideell part av bruksområde for utomhusareal, adkomstvei/parkering/plass til renovasjon og grøntanlegg i h.h.t. sameierbrøk 1/2.

Seksjon 1 består av Storåsveien 2 B med tilhørende andel av adkomst og uteareal.
Seksjon 2 består av Storåsveien 2 A med tilhørende andel av adkomst og uteareal.

Kart som viser hver seksjons eksklusive bruksareal samt adkomst og parkeringsareal er vedlegg til og anses som del av disse sameievedtektene datert 20.12.2024

Den enkelte sameier svarer fullt og helt for alt utvendig og innvendig vedlikehold og eventuell utbedring av egen boligseksjon med tilhørende eksklusiv bruksareal og adkomst.

§ 4 Garasjeplasser.

Seksjon 1 disponerer parkeringsplasser merket G1 & G2 (2 stk.) i felles parkeringsanlegg.
Seksjon 2 disponerer parkeringsplasser merket G3 & G4 (2 stk.) i felles parkeringsanlegg.

§ 5 Sameiemøte

Sameiets øverste myndighet er «Sameiemøte».
Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøte skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Innkalling til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

§ 6 Styre

Styret består av 2 medlemmer, 1 leder og 1 styremedlem som velges på sameiemøte for ett år av gangen med adgang til gjenvalg. Alle har èn stemme med samme vekt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og det skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

§ 7 Driftsbudsjett

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter som tekniske anlegg/evt. pumpe på avløp, vedlikehold av fellesanlegg, snømåking etc.
Styret utligner på sameierene alle fellesutgifter, vedrørende drift av eiendommen og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken. Se § 3.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret et månedlig a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hvert kvartal til angitt bankkonto tilhørende sameiet. Det stipulerte beløp kan endres av styret såfremt det viser seg å være utilstrekkelig.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealet. Dette avsettes til «vedlikeholdsfond» i regnskapet og benyttes til felles vedlikehold av sameiet slik styret bestemmer.

§ 8 Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel av alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonsloven § 28.

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommmende seksjon fallende forhololdsmesssig del av sameiets utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt herom av sameiemøtet.

§ 9 Installasjoner

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres igjennom bruksenheter.

Sameierene gir adgang til nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 10 Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet skal søkes løst ved mekling. Agjøres ikke tvisten på minnelig vis skal den avgjøres ved de alminnelige domstoler med Oslo Tingrett som rette verneting.

§ 11 Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

§ 12 Vedlegg

Kart til sameievedtekter datert 20.12.2024.

Oslo

S-3000

Endret reguleringsplan av del av Kollstien, Øvre Ljanskollen. Utvidelse av gangvei.

S-3000 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.09.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550126
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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.

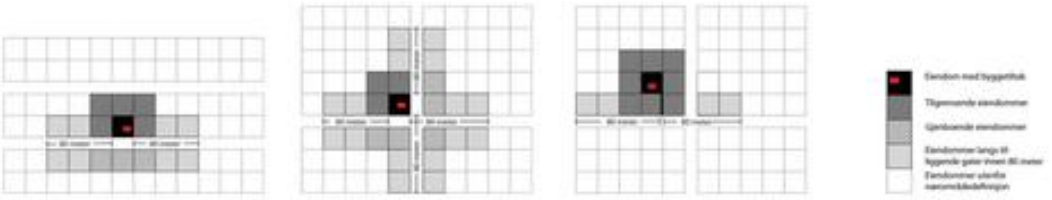
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

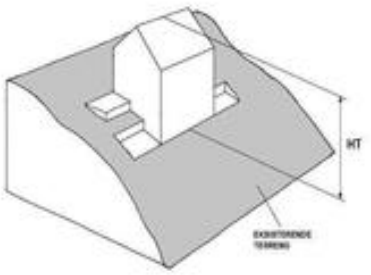
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

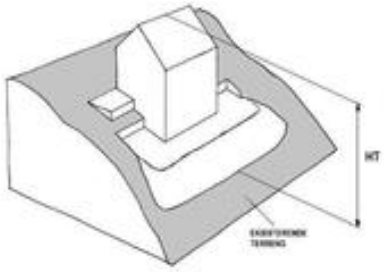
Følgende høyder tillates:

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

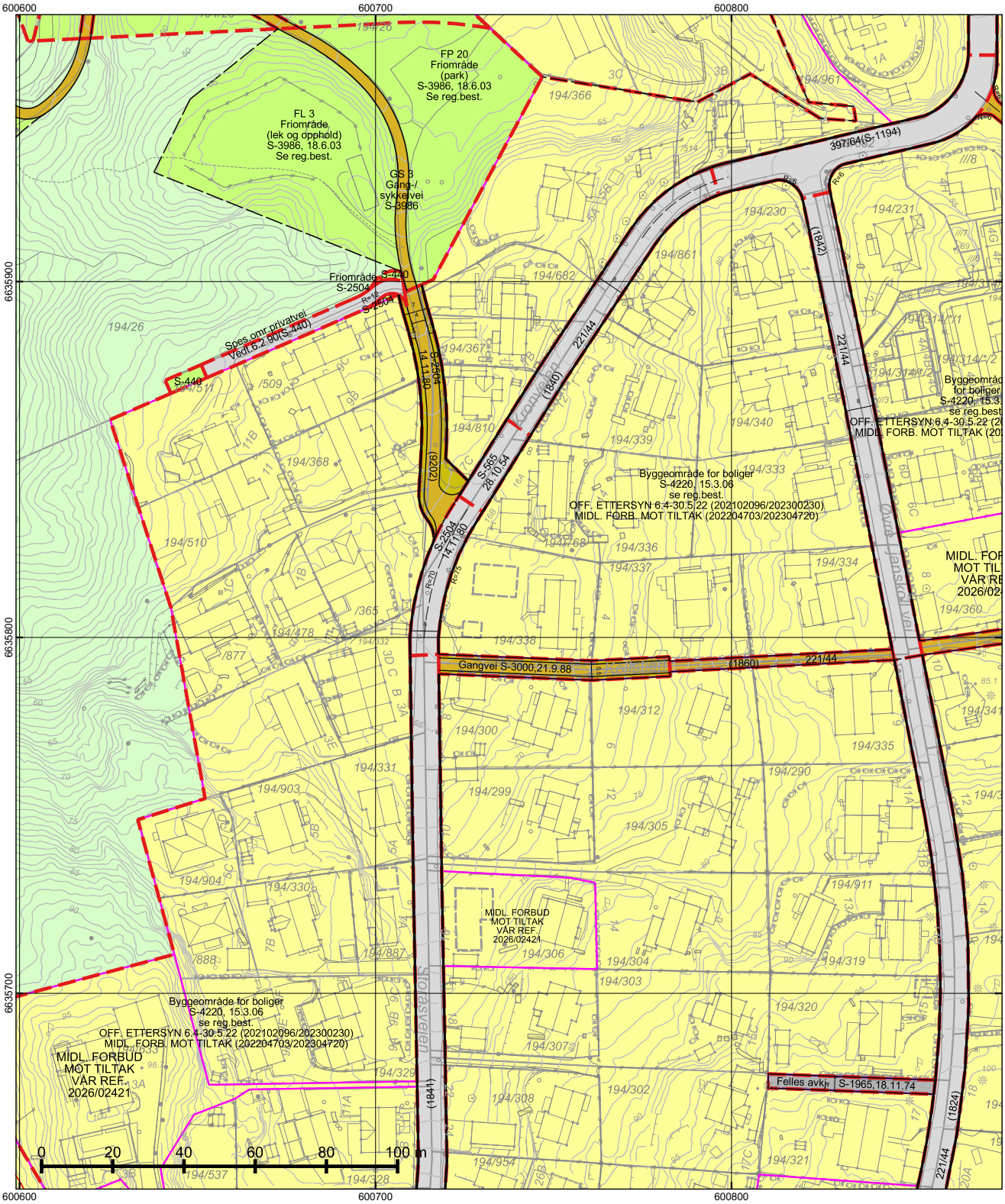
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
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.

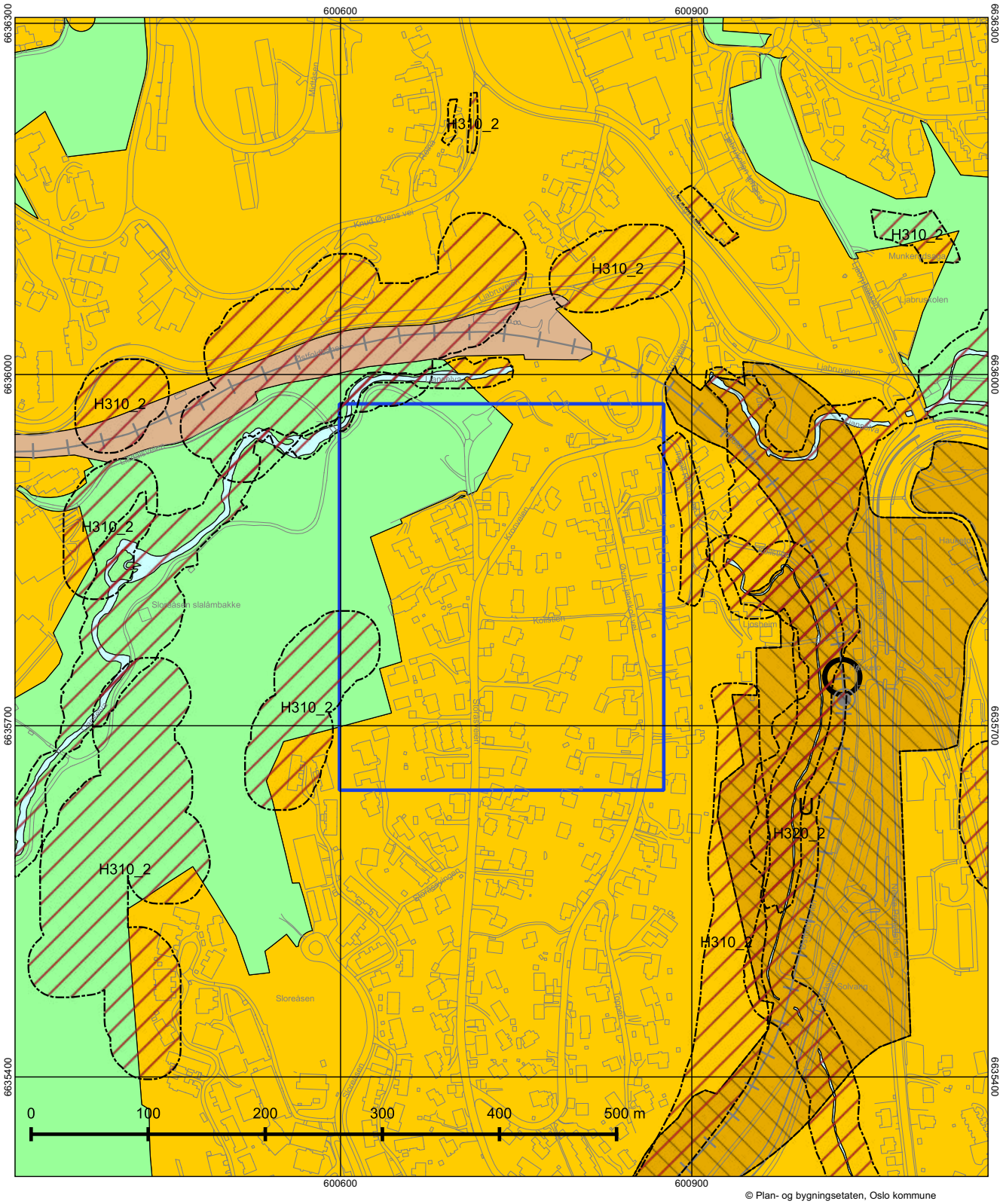
PlottID/Best.nr: 159629/ 86535362
Adresse: Storåsveien 2
Gnr/Bnr: 194/338
Deres ref.:
Kommentar:

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: 19.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159629/86535362
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.06.2026
Kunde: Philip Magnussen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535362
Deres ref: 9296784

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 194, BNR. 338.

Vi viser til bestilling av 18.06.2026 for eiendom gnr. 194, bnr. 338.

GNR. 194 BNR. 338

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.1944.

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

1594 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

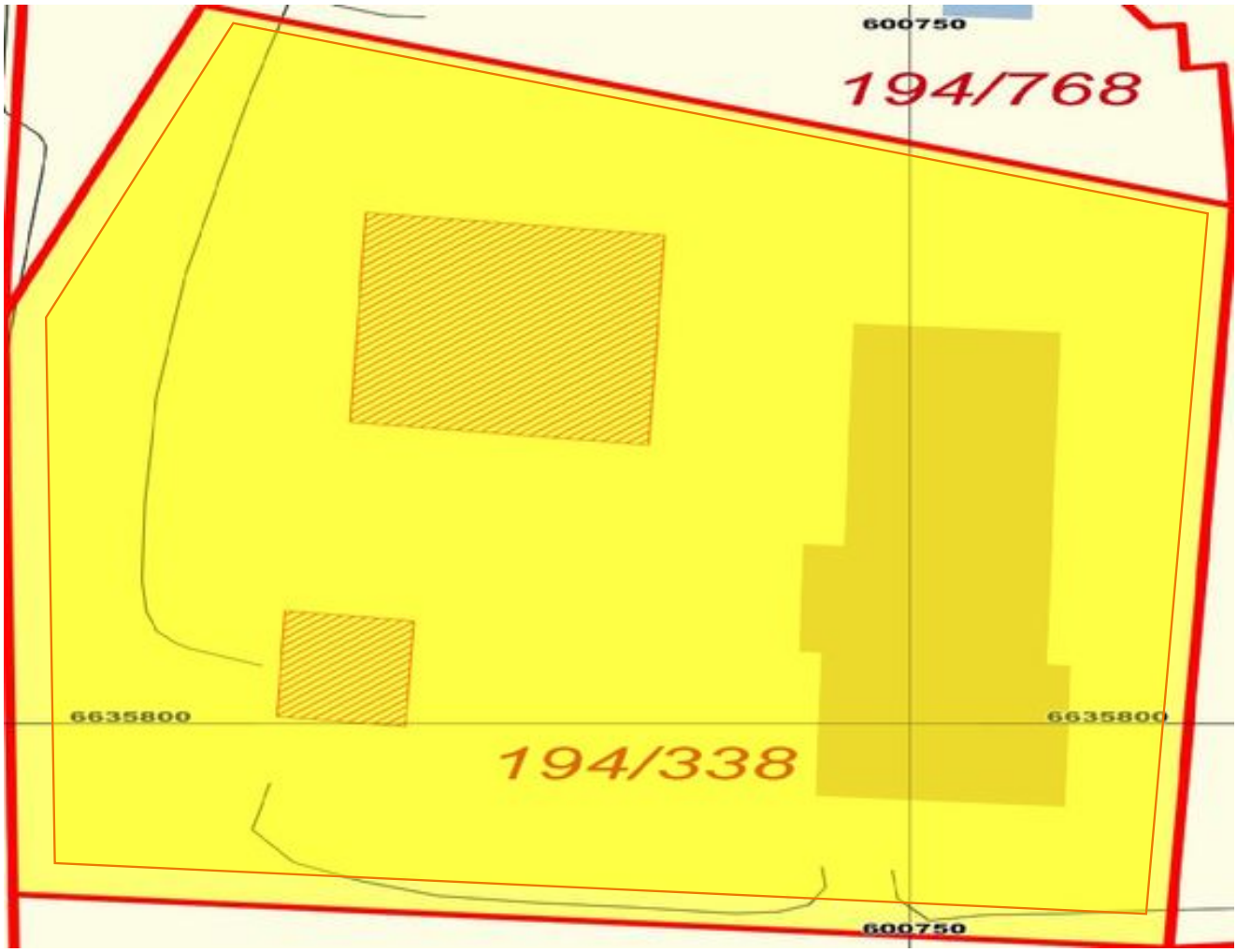
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 194, Bruksnummer 338 i 0301 OSLO kommune
Opprinnelig embete 105 OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE
Eiendommen ble konvertert den 23.04.1990

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Kopi fra Gammel Grunnbok foretatt 18.06.2026 22:16
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Supporttelefon for kunder: 24 13 35 50, epost: support@ambita.com, nettside: www.ambita.com

Gj. Nr. [illegible] 105 0301 0061936

Navn: [illegible]

Gnr 194 Bnr 338

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by) Skyld.	Anmerkninger I
439	14/1 44	[illegible] 3/692 gnr. 15/1 1944 hvorved nærv. [illegible] 71 [illegible] i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning.	182 333	1594 m² 0.02	2 Dec. ikke målt fol. 9792½
7285	24/6 47	Kåre Solheim overd skjøte av 4 februar 1944 gebyr 25 juni 1947 fra o/s Gallås for kr 4782.-	195 272	Konnossement regnet K. Solheim for kr. 4782.- 11. s. dagmeld. skriv av 4 Notent 5/2 1944	
9265	27/7-63	Kjell Haakenrud overd. 13/6-29 skjøte dat. 24/7-63 fra Kåre Solheim for kr. 15.000.-	0-334		

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 2 av 5

Gnr. 194 bnr. 338 Navn: Skjold 4 Gnr 194 Bnr 338

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefteleser	Pante-bok	Forandringer, utsletteiser og anm.
7288	24/6 47	Skjøte av 4/2 44 gylt 25/6 1947 hjemler		Fra bnr. 71+26 = Kirkeveien anm. + gjenmål + delefortegn. 15/8-66. HS
1		X solgt skjøte o.s.v. som nr. 2 på bl. nr. 336, bl.a. forbud mot deling. A	195 292	
3120 2.	31/3 48	Obligasjon Sakt. 15/3 gylt 31/3 48 for X Kaare Sørheim fr. Sigrid Sørheim for kr. 10.000.– på 1. pr.	B226 181	Avs. 3/7 1961. Tgen. 8324. C 30/482
6612	9/6.50	Fullmaktserklæring dat. 6/6. gylt. 13/6.50. Schefflen X nr. 12 på bnr. 307.	3446	
6659 3.	2/6 61.	Obl. kr. 15.000.–. Sakt. 1/6 61 X for Kaare Sørheim fra Oslo Sparek. Egs. på 1. pr.	B-336	Avl. 13/4-66. Dbnr. 4838. C 46/499
7318 4.	16/3 1964.	Pantegr. avsl. 2/7 1964 for forskjells. X skatter 1964 og restanser 1962 kr. 39.697.–. i navn. Emilie Kaas	Maria Engelbrektsen.	Pantegr. kan . 5.4.
7289 4.	14/7 64.	Obl. kr. 25.000.–. Sakt. 8/7 1964 X for Kjell Haslemo fra Sørsjø Sparebank. 1. Veksl. forfalt 9 pr. del pr. kvar 1/8 og 1/2 1964 – 1/8-66.	B515 C47/992	13/4 -89 Dbnr. 22484 SLETTET HS
		23.09.86, dbnr.59174: Viker prior. for kr.300.000 Storebrand Livsforsikring A/S. GB		
4839 5	13/4-66	Ekstr. av 13/4-66 ang. godkj. av vedtektsendr., bestemmelse om opphør av visse med tilhørighet, avståelse av vedgrunn, gjerde m.v.	A364	
5433 6	25/4-66	Ulf. avh. 19/4-66 for Kjell Haslemo fra X selskapets 1964 og fond. skatt 1966 kr. 13.618.– + renter i h.t.v. lagrne.	H5	avlyst 31/5 66. Tgen. 12163 - Bj.
6850 7	23/5-66	Erkl. av 23/5-66 i anl. med. av o.g. klassifiseringslov. X Kan ikke avh. uten klasseh. samt.	A366	
7611 8.	4/6 66	Endr. Sakt. hvorved navn nr. navn. Kirke / Forpliktes seg til å forelegge eventuelle eventuelle eventuelle

G. Nr. 194 - Bnr 338

105 0301 0061937

Gnr 194 Bnr 338 _ _

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	2 Merknader
11169 9	12/8-66	Obl. kr. 160.000.- fra Kjell Haakenrud til Oslo Sparebank lyst på 1. pr. ./. 13/8.82, dbnr. 21632. Avl. kr. 45.000,-. Rest kr. 115.000,-	B380	A710-86 Dbnr. 64803 SLETTET
3978 10	11/3-68	Utp. avd. 24/12-68 hos Kjell Haakenrud for restskatt 1966 og forh.skatt 1967, rest kr. 6.612,- + renter og omk.	QVT	Avd. 26/11-68. Dnr. 18317 QVT
1717 11.	29/1-70.	Obl. kr. 50.000,- til Thore Thoresen fra Kjell Haakenrud. 23.09.86, dbnr.59175, Viker prior. for kr.300.000 Storebrand Livsforsikring A/S.	D417	13/4-89 Dbnr 22785 SLETTET WA
11296 12	19/6-75	Utpandr. kr. 13.197,- ialt 4/6-75, hos Kjell Haakenrud for restskatt 1975.	B	19/6-75 Slettet Dnr. 19857. B
18552 13	24/8-77	Obl. kr 150000,- til Den norske Creditbank 23.09.86, dbnr.59176, Viker prior. for kr.300.000 Storebrand Livsforsikring A/S.	B381	13/4-89 Dbnr. 22786 SLETTET WA
42244	11.7.86	Obl.kr ~~300.000~~,- A/S Storebrand-Norden Livsforsikring.	BCH	

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 4 av 5

Nr. _____ Gnr 194 Bnr 338

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok 3	Merknader

292

Kjøpekontrakt av 14/10 1941 stemplet for kr. 50,- forseiel
erkene kassert 9/7 1942 av Rodolf Myhre
Akers herredsskriverkontor den 24/6 1947
for herredsskriveren
H. Kellen

Dagbokført
24 JUNI 1947

DAGB. NR. 2285 1947
AKER

SKJØTE

½ GULLÅS skjøter og overdrar herved til

Herr KÅRE SOLHEIM,

OSLO.

parsell nr. 68 av «Øvre Ljanskollen», g.nr. 194, br.nr. 71 i Aker, hvilken parsell har fått br.nr. 338 for en kjøpesum stor kr. 4.782.- Fire tusen syv hundrede åtti to o/oo som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på de i kjøpekontrakten fastsatte almindelige betingelser nr. 1—12, som er tinglest på br.nr. 71 den 10/11 1943, dog kan parsellens inngjerding utstå til et år efter at vanlig byggetillatelse kan oppnåes.

Spesielle betingelser: Ingen

Oslo, den 4 Februar 1944.

A/S GULLÅS
Reidar A. Haug

Jeg bekrefter herved at herr Reidar A. Haug har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Rudolf Myhre

Kjell Haakerud, Grønlandsleiret 18, Oslo 1. 13 APR. 1966

ERKLÆRING
6/10.65.

4839

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Storåsveien 2 gnr. 194 bnr. 338 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~og utvide~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Storåsveien og Kronveien godkjennes inntil videre i sine nåværende bredder 5.0 m bred kjørebane.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eierens plikter er stillet sikkerhet.~~ Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 13/4 1966

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 13/4 1966

Kjell Haakerud

Avskriftens riktighet bekreftes

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/6850/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-19 09:53

23 MAI - 1966

6850

ERKLÆRING

194/338

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....

Aloråsv. 2 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 23./5. 1966

Inge Haaheim
Skjøteinnehaver

Inge Haaheim
Eier

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

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

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:
O.D.

7611
8 JUNI 1966

ERKLERING NR: 4.

Undertegnede, som eier av Storåsv.2 194/338 . avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke

Undertegnede,som eier av Storåsv 2. 194/338 forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det, og forplikter seg desuten til å innbetale gebyr for dette.

.....

Eier av Storåsv 2. 194/338.

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

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

.....

Avskriftens riktighet bekreftes
BK

Returneres til:

Oppdragsnummer: 88070060

1)

Din Boligmegler AS, avd. Nordstrand
NO 988 665 533 MVA

1163 OSLO

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
301	OSLO	194	338			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør Etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet: X **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: X **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: X **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 6 700 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 6 700 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
310829 [redacted]	**Kjell Haakerud**	1/1

Kan tinglyses
Ring Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 991 164 723

Doknr: 127846 Tinglyst: 13.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
170973 [redacted]	**Finn Arne Gangstad**	X Ja ☐ Nei	1/2
130873 [redacted]	**Wibeke Nordhøy**	X Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ved fradeling av tomt kan den fradelte tomten kun bebygges med inntil 2 boenheter.

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:	Hjemmelshavers underskrift:
Finn A Gangstad Wibeke Nordhøy		Kjell Haakerud

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo 15.12.07

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kjell Haakerud

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8)Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lillian Helene Haugen
~~Mr. eiendomsmegler MNEF~~

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614821766
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
170973	GANGSTAD FINN ARNE		STORÅSVEIEN 2, 1169 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	194	338

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	194	338	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	194	338	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 397753 Tinglyst: 08.04.2025
STATENS KARTVERK

14.02.2025 12:15

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/397753/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 10:26

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 4.04.25 Ø.G.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson TLF: 91758613
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ØYVIND GUTTORMSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Mesterhus Oslo AS	979712286	post@mesterhusoslo.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 208	0612	Manglerud	23035030

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	194	338	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
17097[redacted]	Finn Arne Gangstad	1/2
130873[redacted]	Wibeke Nordhøy	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

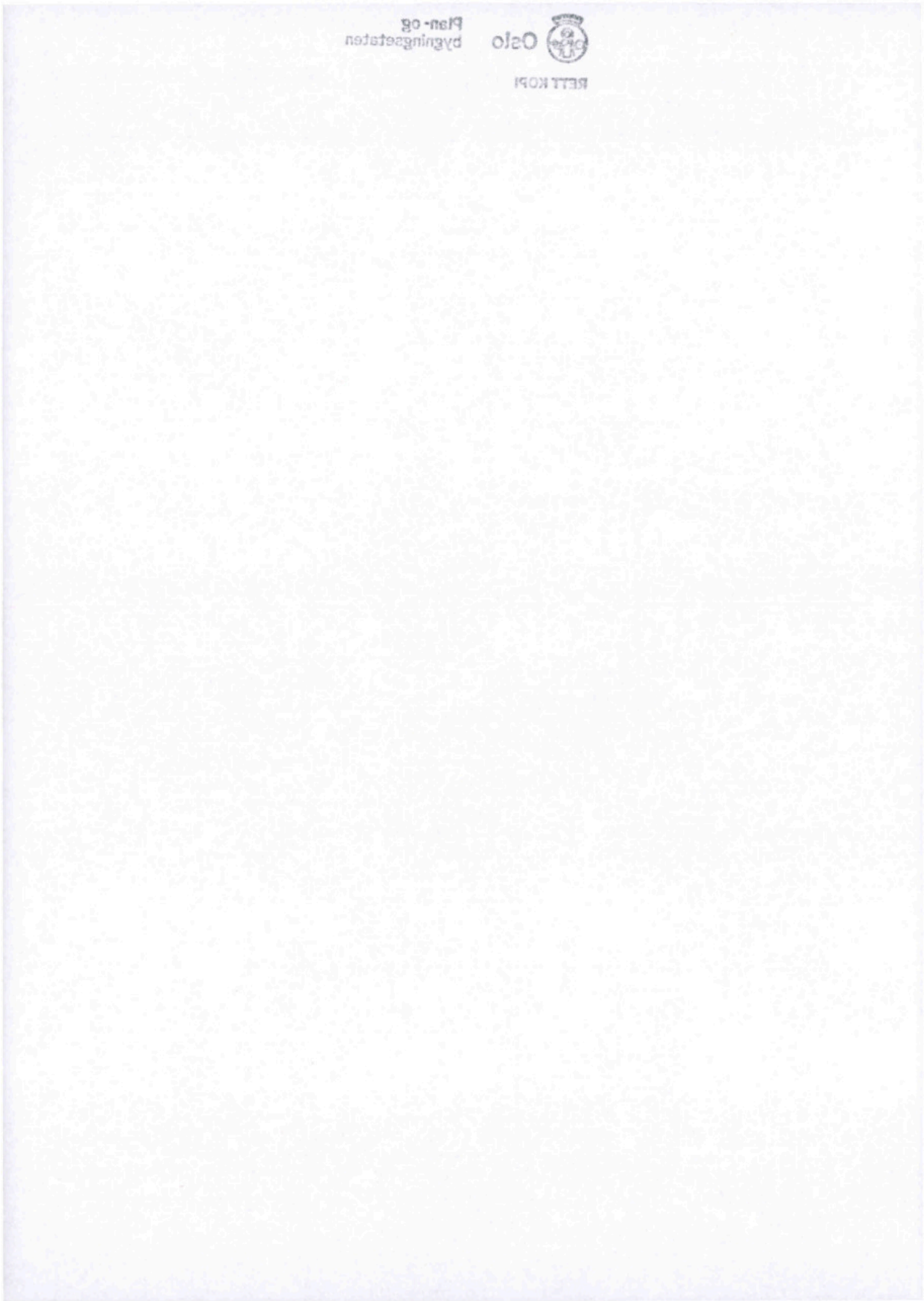
Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:			2			Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
19.12.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4


Oslo
Plan- og
bygningsetaten
RETT KOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19.12.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 19/12 -2024	Finn A Gangstad	Finn Arne Gangstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 19/12 -2024	Wibeke Nordhøy	Wibeke Nordhøy
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	194	338	

Dato	Underskrift	Stempel
13.02.2025	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
19.12.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
19.12.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

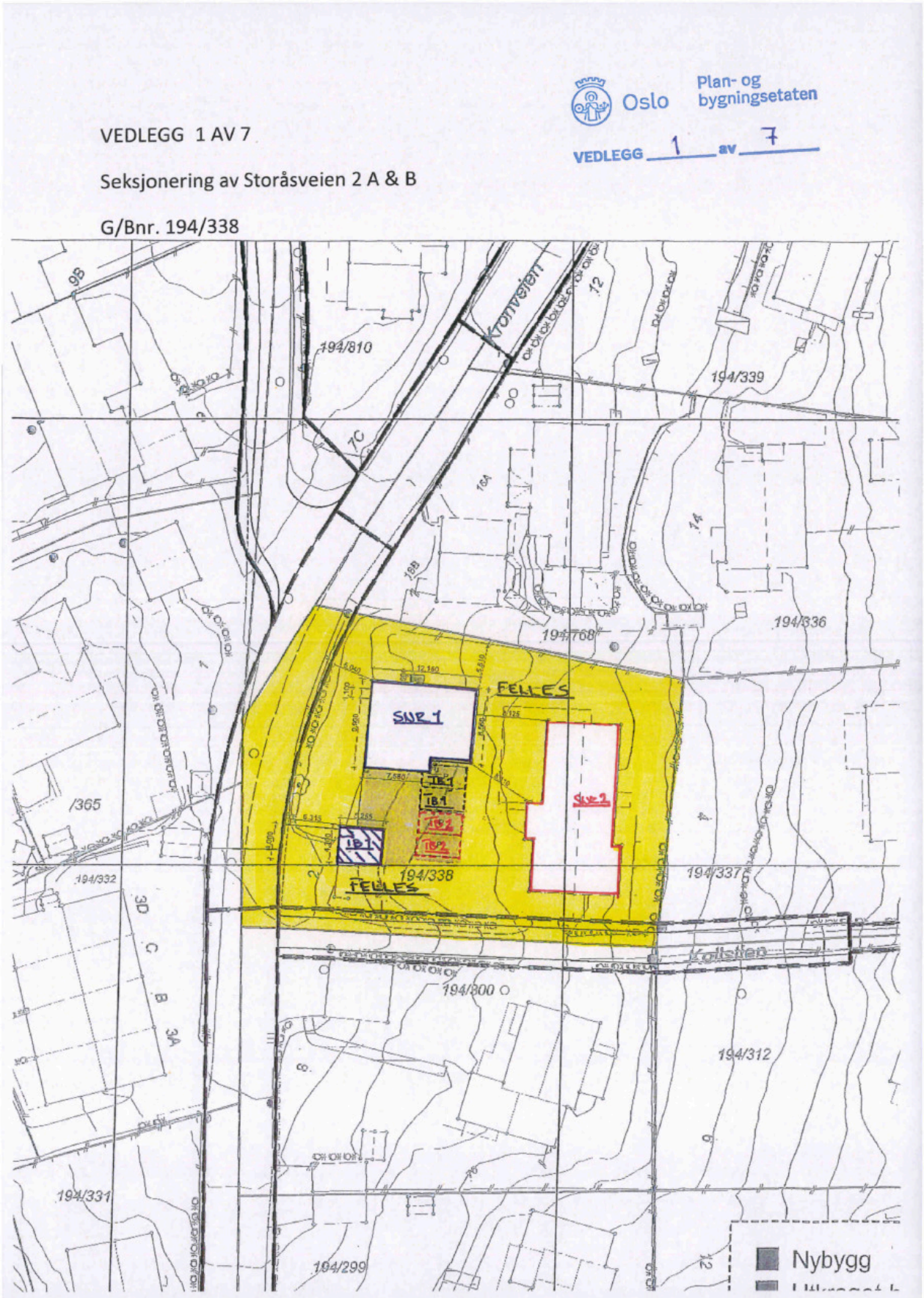
Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 7

VEDLEGG 1 AV 7

Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338



Oslo Plan- og bygningsetaten

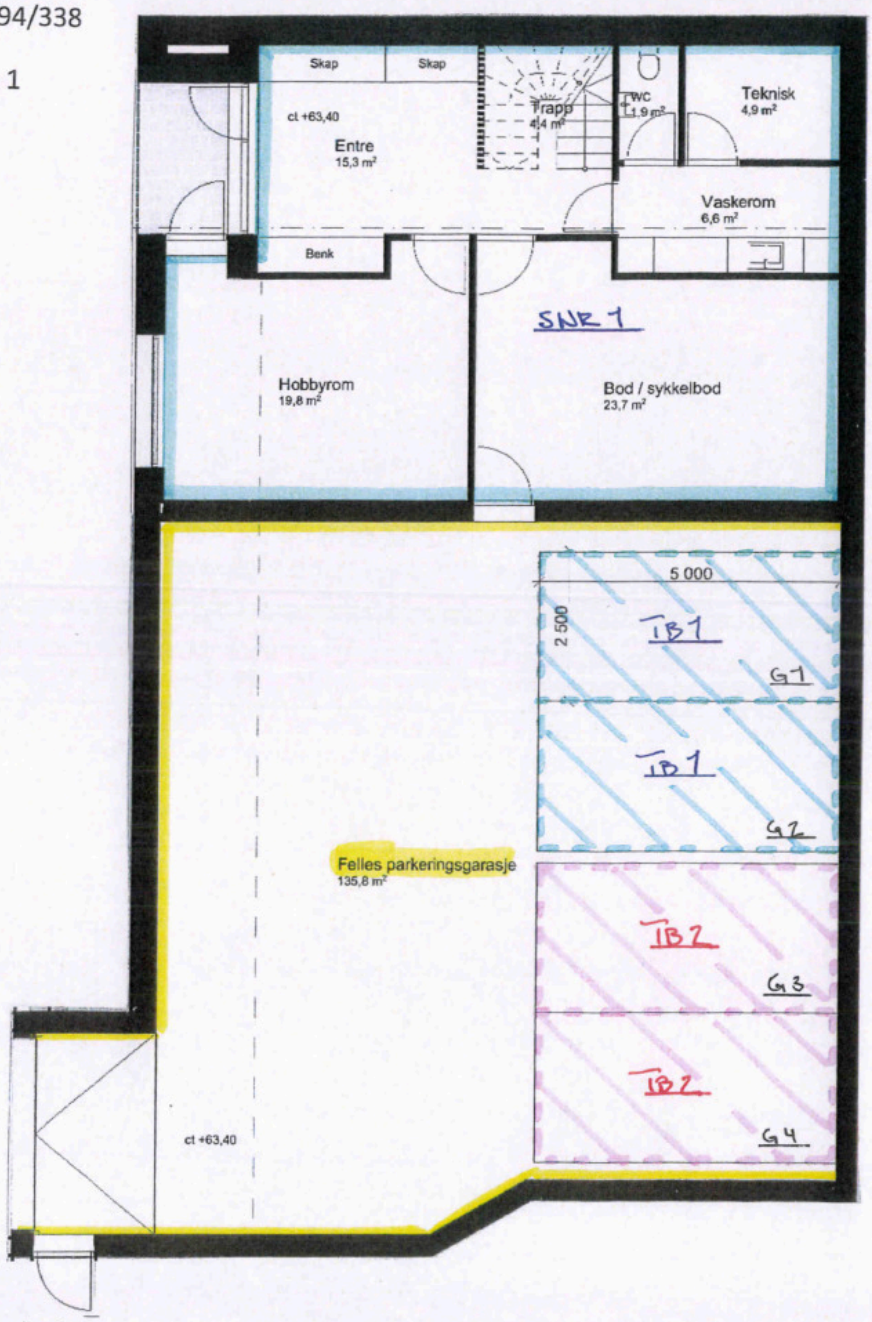
VEDLEGG 2 av 7

VEDLEGG 2 AV 7

Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338

SEKSJON 1



Kjeller m/parkering

Oslo Plan- og bygningsetaten

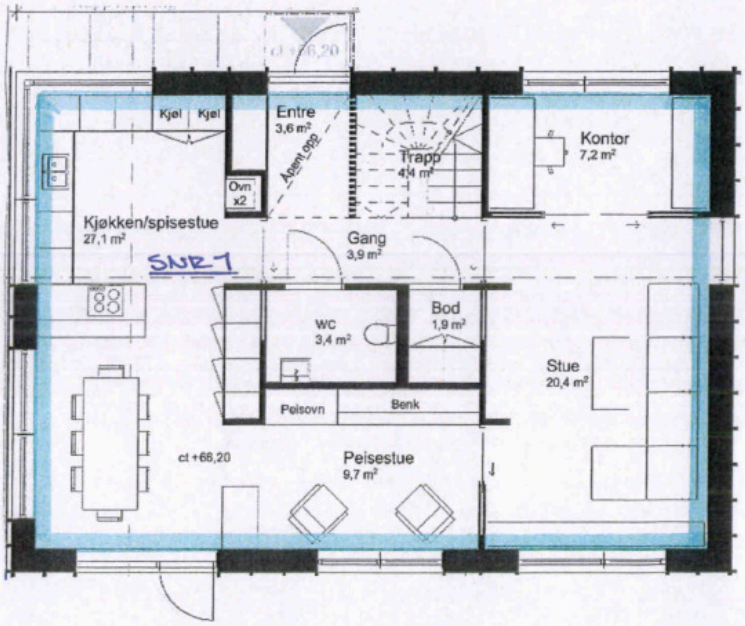
VEDLEGG 3 av 7

VEDLEGG 3 AV 7

Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338

SEKSJON 1



1 ETG.

Oslo Plan- og bygningsetaten

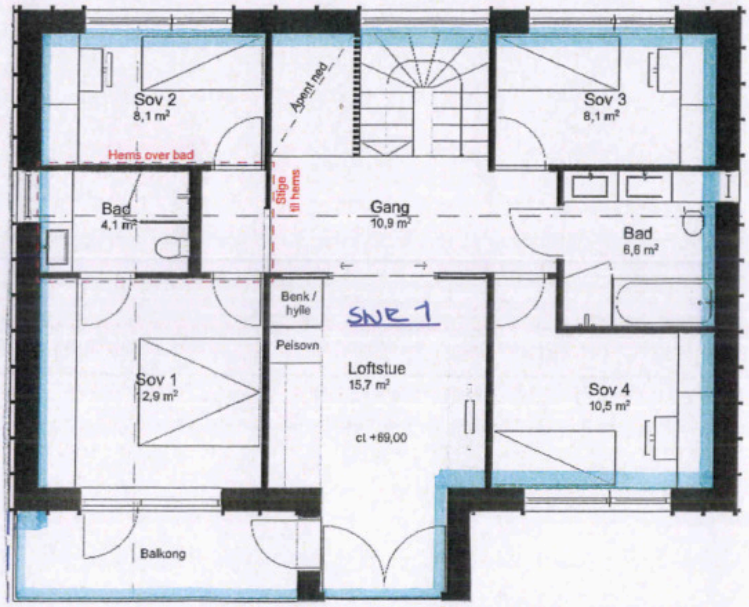
VEDLEGG 4 av 7

VEDLEGG 4 AV 7

Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338

SEKSJON 1



2 ETG.

Oslo Plan- og bygningsetaten

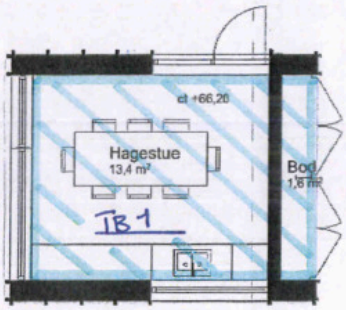
VEDLEGG 5 av 7

VEDLEGG 5 AV 7

Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338

Tilleggsareal seksjon 1



SOMMERSTUE

Oslo Plan- og bygningsetaten

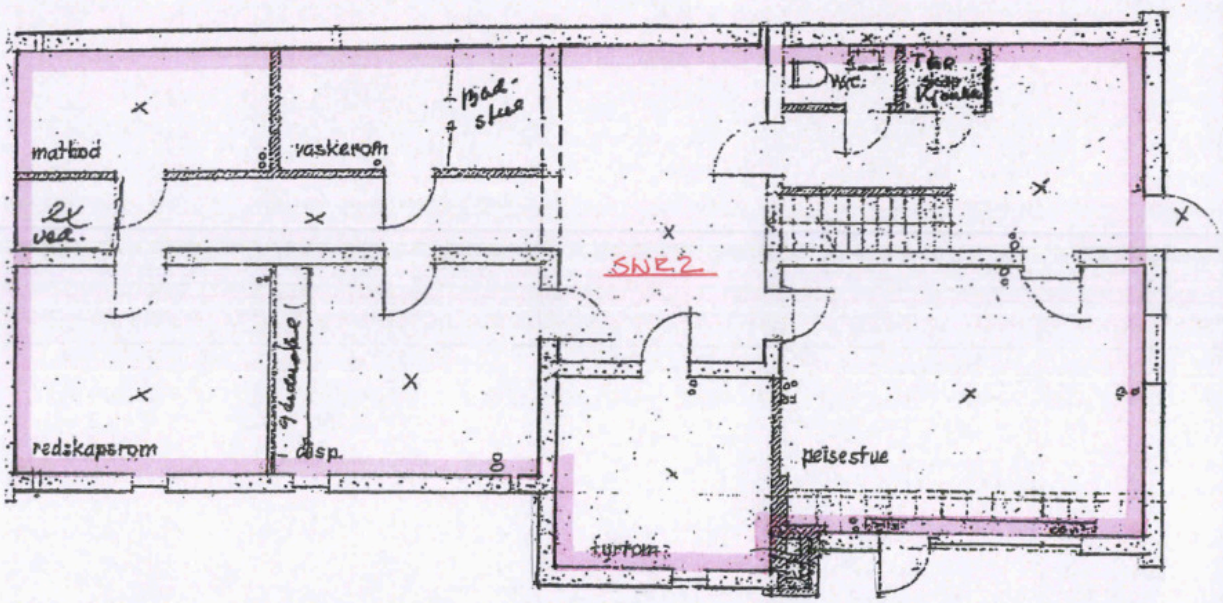
VEDLEGG 6 av 7

VEDLEGG 6 av 7

Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338

SEKSJON 2



KJELLER

Oslo Plan- og bygningsetaten

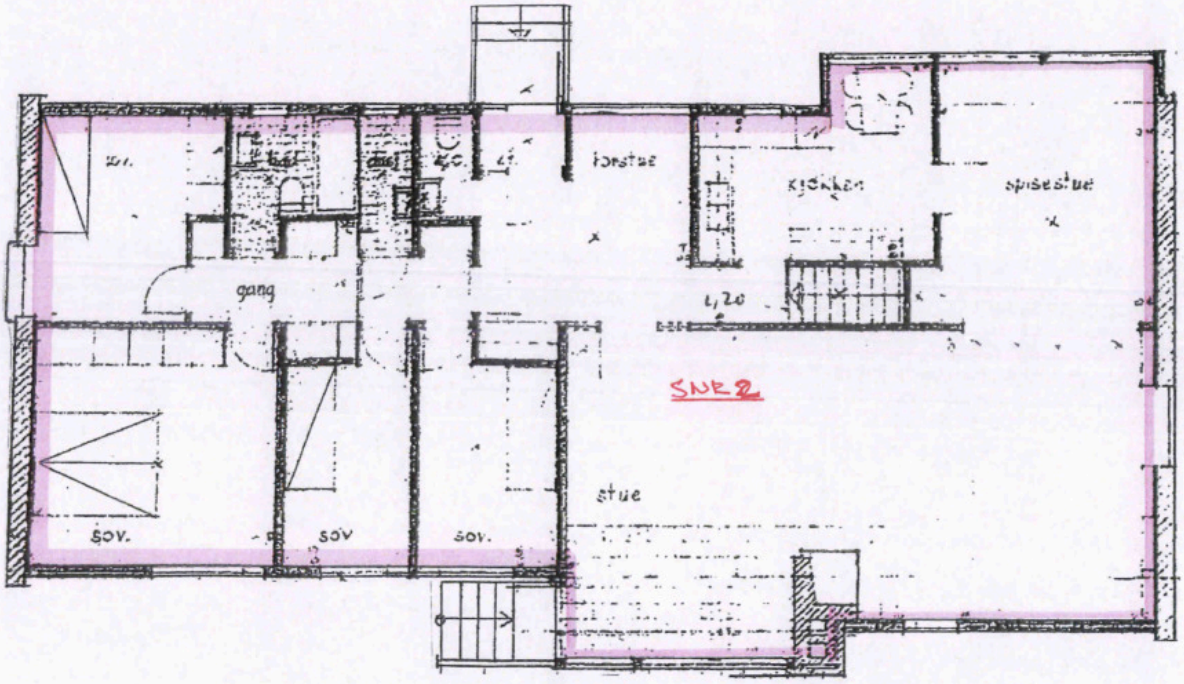
VEDLEGG 7 av 7

VEDLEGG 1 AV 7

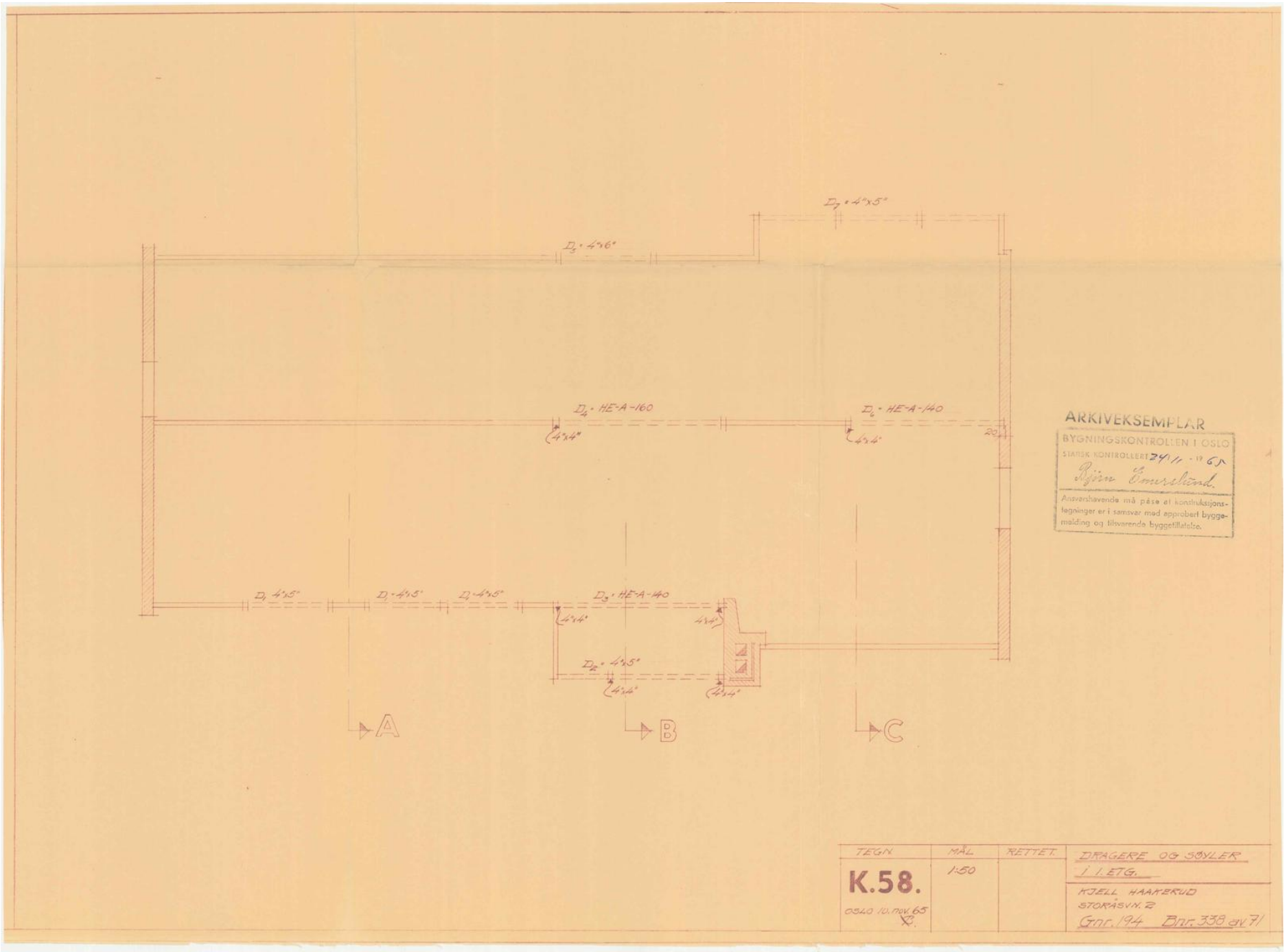
Seksjonering av Storåsveien 2 A & B

G/Bnr. 194/338

SEKSJON 2

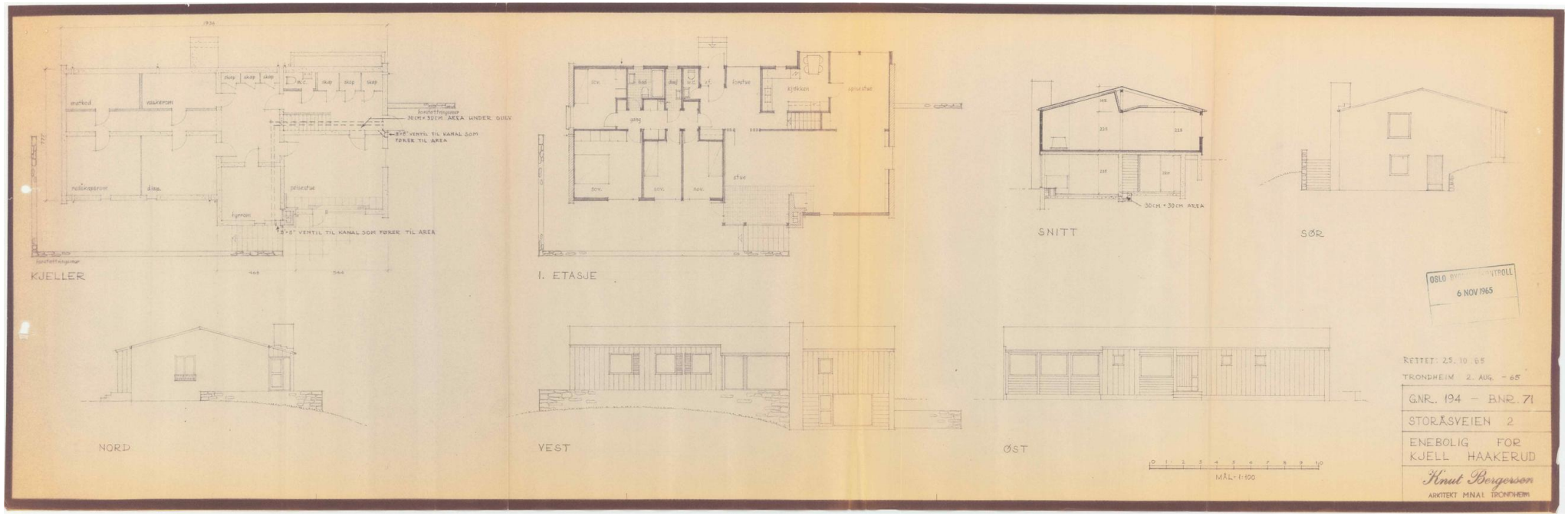


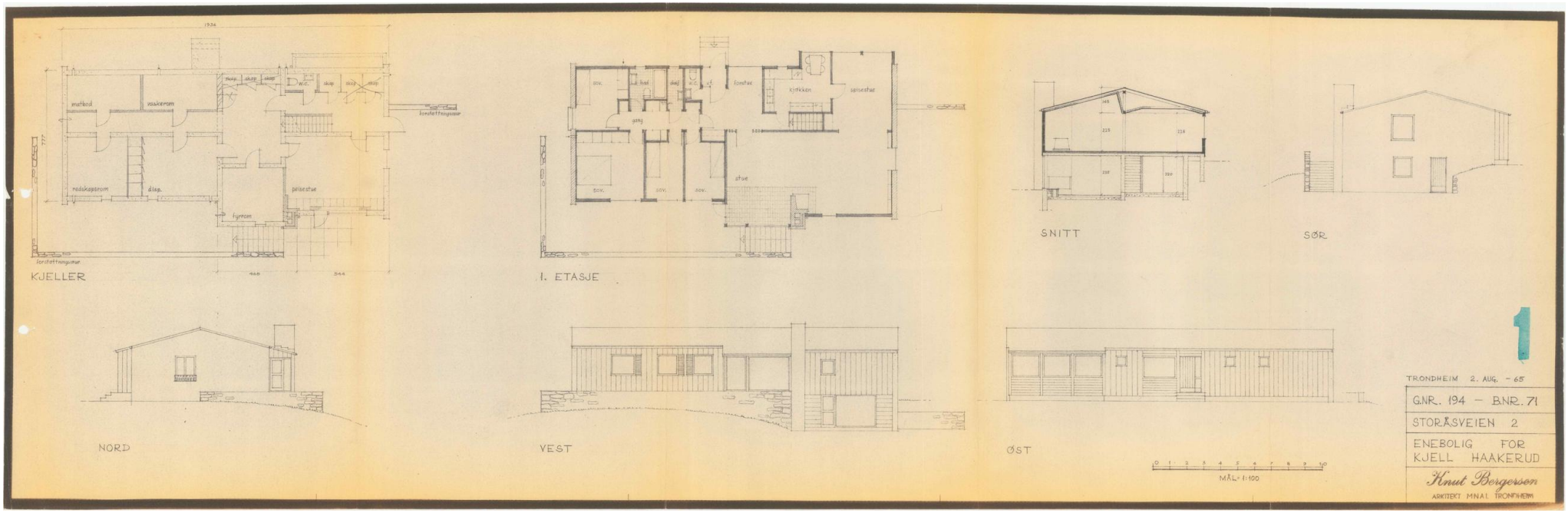
1 ETG.

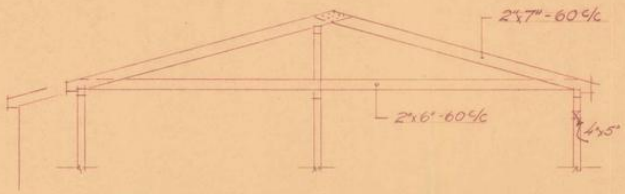


ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 24/11 - 19 65
Bjørn Emrestad
Ansvarshavende må påse at konstruksjonsløsninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

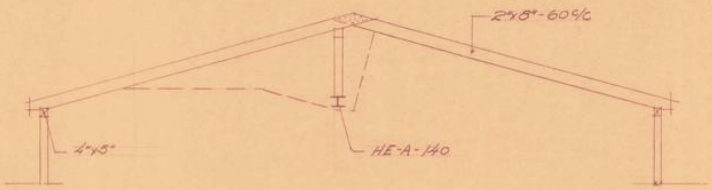
TEGN.	MÅL	RETTET.	DRAGERE OG SØYLER I. ETG.
K.58. OSLO 10. nov. 65	1:50		KJELL HAAKERUD STORÅSVN. 2 Gnr. 194 Bnr. 338 av 71


KJELLER
I. ETASJE
SNITT
SØR
NORD
VEST
ØST
MÅL 1:100
RETTET: 25. 10. 65
TRONDHEIM 2. AUG. -65
G.NR. 194 - B.NR. 71
STORÅSVEIEN 2
ENEBOLIG FOR
KJELL HAAKERUD
Knut Bergersen
ARKITEKT MNAL TRONDHEIM
6 NOV 1965

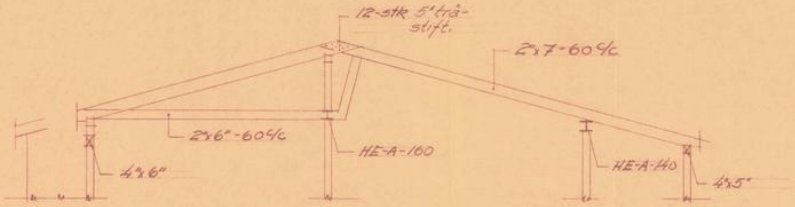

KJELLER
I. ETASJE
SNITT
SØR
NORD
VEST
ØST
MÅL: 1:100
TRONDHEIM 2. AUG. -65
G.NR. 194 – B.NR. 71
STORÅSVEIEN 2
ENEBOLIG FOR
KJELL HAAKERUD
Knut Borgersen
ARKITEKT MNAL TRONDHEIM



Snitt A



Snitt C

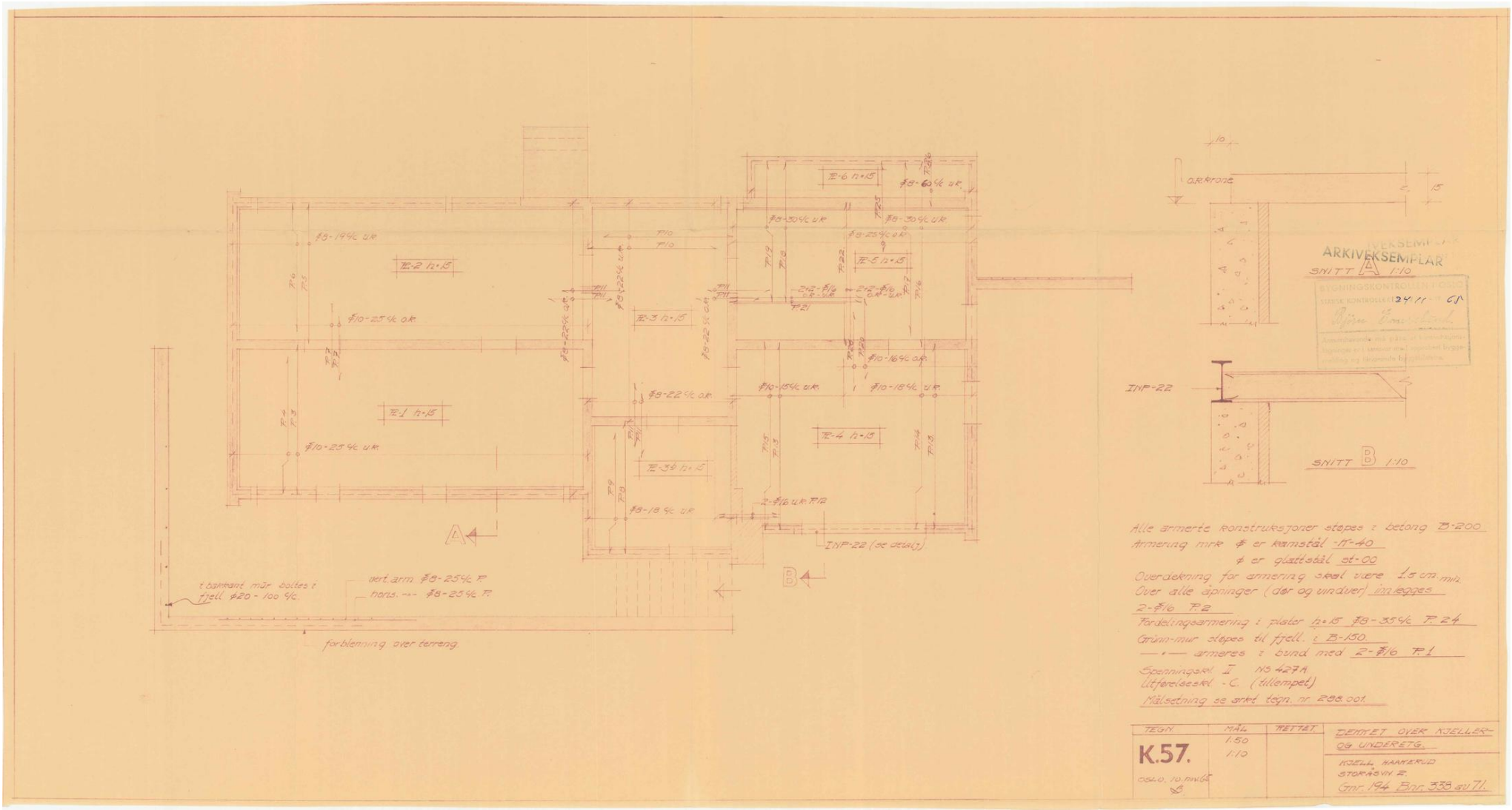


Snitt B

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 24/11 - 19 65
Bjørn Ommedal
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

TEGN.	MÅL	RETTET	Mottatt 2/12-63
K.59.	1:50		KONSTRUKSJONSTEGN. FOR TAKVERKET.
OSLO. 10. NOV 65			KJELL HAARTERUD STORÅSVN. 23 Gnr. 194 Bnr. 338 og 71.


E-1 h=15
E-2 h=15
E-3 h=15
E-4 h=15
E-5 h=15
E-6 h=15
E-34 h=15
INP-22 (se detalj)
forblending over terreng
SNITT A 1:10
SNITT B 1:10
INP-22
ARKIVEKSEMPLAR
Alle armerte konstruksjoner støpes i betong B-200
Armering merket ∅ er kamstål K-40
∅ er glattstål st-00
Overdekning for armering skal være 1.5 cm. min.
Over alle åpninger (dør og vinduer) innlegges
2-∅16 F.2
Fordelingsarmering i plater h=15 ∅8-35 c/c F.24
Grunn-mur støpes til fjell. i B-150.
— · — armeres i bund med 2-∅16 F.1
Spenningsskl. I NS 427 A
Utførelsesskl. - C. (tillempet)
Målsetning se arkt. tegn. nr. 288.001
TEGN K.57.
MÅL 1:50 1:10
RETTET
DEMTET OVER KJELLER- OG UNDERETG.
KJELL HAAMERUD
STORÅSVN 2.
Gnr. 194 Bnr. 338 og 71.

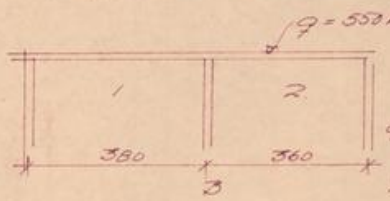
Oslo 8.11.65	STATISKE BEREGNINGER vedr.	Side: 1
Beregnet av: SB	Dekket over kjeller m.v.	Byg.nr. 194/339
	Herr. Kjell Hansen jr. Storåsvn. 2	Tegn.nr. 11-57

Dekkene utføres i armert betong. De beregnes som envelopplater over understøttelse av støpte vegger.

h. = 15 cm. (velges).

Spenningsskl = II

Utførelsesklasse = C



Laster:

q { egenv. 2400 kg/m³ · 0,15 = 360 kg/m²
  { tregulv. m/lodd = 40 "

p nyttel. = 150 "

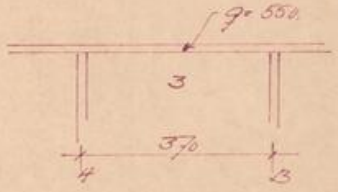
q = 550 kg/m²

$M_1 = \frac{1}{11} \cdot 550 \cdot 3{,}8^2 = 750$ kgm.

$M_2 = \frac{1}{11} \cdot 550 \cdot 3{,}6^2 = 650$ "

$M_3 = M_B = \div$ $= \div 730$ kgm.

ARKIVEKSEMPLAR



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 24/11-19 65
Bjørn Ommedal
Ansvarshavende må påse at kontrollerte utregninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

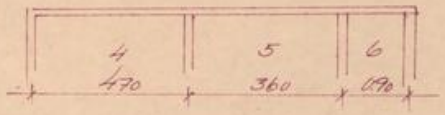
$M_3 \text{ & } \frac{1}{14} \cdot 550 \cdot 3{,}7 = 540$ kgm.

$\div M_4 = \div M_B = \quad = \div 540$ kgm.

STATISKE BEREGNINGER vedr.

Beregnes av

Side: 3
Dyss nr.
Tegn. nr.



Mom.

	A	B		C		D
1 m/l		16	28		84	
kg/m		636	064	025	075	
	+1570	-670	+680	-655		
	-330	-590	→ +295			
		+30	← -60	-270		
	+10	+20	→ +10			
			-5	-5		
	+1250	-1270	+1250	-1260		

$M_{B_1} = -\frac{550 \cdot 4.7^2}{8} = -1520$ kgm

$M_{B_4} = -\frac{550 \cdot 3.6^2}{12} = -660$

$M_{B_4} = -\frac{550 \cdot 0.9^2}{8} = -56$

Tverrkrefter

+1300	+1300	-1370	+1370	-1250	+1250
+1250	+1250	-1370	+1370	-1280	+1280
		-330	+330		
-1050	+1550	-1260	+1740	-2780	+2220

$Q_{A_4} = \frac{550 \cdot 4.7}{2} = 1300$ kg

$Q_{B_4} = \frac{550 \cdot 3.6}{2} = 1070$ kg

$Q_{C_4} = \frac{550 \cdot 0.9}{2} = 250$

Opplagerreaksjoner

1050 2810 1020 2220

Enstrøll $1050 + 2810 + 1020 + 2220 = 5100$ kg/m
550 kg/m² $9.2 = 5060$ " o.k.

Maks. felt mom.

$M_4 = \frac{1.05^2}{2 \cdot 0.55} = 1000$ kgm.

$M_5 = +1270 + \frac{1.260^2}{2 \cdot 3.55} = +2450$ kgm. $M_{innsp} = \frac{550 \cdot 3.6^2}{24} = 300$ kgm.

legges til grunn ved dimensjonering

$M_6 = +\frac{0.22^2}{2 \cdot 0.55} = +44$ kgm.

P1005

STATISKE BEREGNINGER vedr.

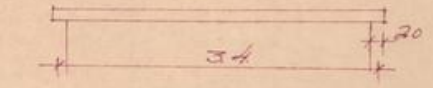
Beregnet av

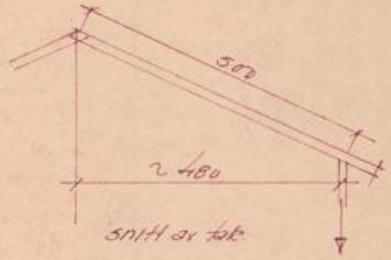
Side: 3

Bygg nr.

Tegn. nr.

Drager (over store vindu i pulsestue). l = 34 m.

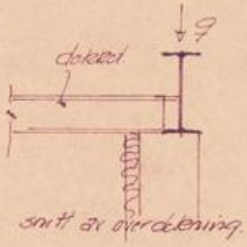




Last fra takverket overført via yttervegg (H-bindsverk) til dragaren. (l = 34 m).

Laster:

Fra takverket	60 kg/m²	50 · ½	= 151 kg/m.
snølast	151 "	48 · ½	= 360 "
Yttervegg	40 kg/m²	25	= 150 "
			g₁ = 810 kg/m.



Σg = g₁ + g(dekket	= 810 kg/m
	+ 1050 "
	1860 kg/m
+ egenv. av dr. ca.	40 "
	g = 1900 kg/m.

NB! I følge arkit. tegning skal vindu̇et føres helt opp til underkant dekke. Det er således ingen gass for en ordinær armert t-drager.

En har derfor valgt løsningen med innstøpt stål-drager.

STATISKE BEREGNINGER vedr.

Beregnet av

Side: 4
Bygg nr.
Tegn. nr.

$M_{max} = \frac{1900 \cdot 34^2}{8} = 2760$ tgm.

$Q = 1900 \cdot 34 \cdot 1/2 = 3220$ tg.

Velger: I NP-22 $W = 278\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{276000}{278} = 990$ kp/cm² $\sigma_{(tillatt)} = 2520 \cdot 22/34 = 1630$ kp/cm²

Dimensjonering av dekker:

Plate R-1 $r_1 = \frac{h_0}{l_{11}} = \frac{13}{1250} = 0.474$ $\alpha = 0.235$ $\frac{\sigma_a}{\sigma_b} = 2m/11$.

$f_a = \frac{M}{\sigma_a \cdot b \cdot h_0} = \frac{75m}{2m \cdot 692 \cdot 13} = 3.14\ cm^2$

D: Ø10 - 25 c/c.

Plate R-2. $r_2 = \frac{13}{1650} = 0.51$ $\alpha = 0.221$ 2m/38.

$f_a = \frac{651m}{2m \cdot 1925 \cdot 13} = 2.7\ cm^2$

D: Ø8 - 19 c/c

Over ottelte mellom R-1 & R-2 D: Ø10 - 25 c/c. o.R.

Plate R-3 $r_3 = \frac{13}{1540} = 0.56$ $\alpha = 0.203$ $\frac{\sigma_a}{\sigma_b} = 2m/84$

$f_a = \frac{54mm}{2m \cdot 693 \cdot 13} = 2.24\ cm^2$

D: Ø8 - 22 c/c

Over støttene for tilstøtende plater. Ø8 - 22 c/c o.R.

Plate R-4 $r_4 = \frac{13}{1110} = 0.41$ $\alpha = 0.267$ $\frac{\sigma_a}{\sigma_b} = 2m/49$

$f_a = \frac{1mm}{2m \cdot 691 \cdot 13} = 4.25\ cm^2$

D: Ø10 - 18 c/c.

STATISKE BEREGNINGER vedr.

Beregnet av

Side: 6

Bygg nr.

Tegn. nr.

Plate R-5 $r = \frac{l3}{l3n} = 0.75$ $\alpha = 0.153$ 2m/24

$f_q = \frac{3mm}{2m \cdot 196 \cdot 13} = 1.21\ cm^2$

$\perp$ mm: Ø8 - 31 c/c

Plate R-6. ∥: Ø8 - 33 c/c.

Over støtte mellom R-4 & R-6.

$r = \frac{l3}{l4n} = 0.374$ $\alpha = 0.290$ Gal/Co 2m/64

$f_q = \frac{12mm}{2m \cdot 49 \cdot 13} = 5.1\ cm^2$

∥: Ø10 - 16 c/c o.R.

Over støtte mellom R-5 & R-6.

$r = \frac{l3}{l74} = 0.477$ $\alpha = 0.235$ 2m/41

$f_q = \frac{74mm}{2m \cdot 392 \cdot 13} = 3.1\ cm^2$

∥: Ø8 - 16 c/c o.R.

STATISKE BEREGNINGER vedr.

Beregnet av

Side: 6.

Byggnr.

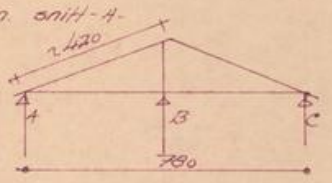
Tegn. nr.

TAKVERKET:

Takverket utføres etter NBI. byggedetalj blad (27) 202.

For lett takverk (pappdekning)

System. snitt-A-



Opplagerreaksjoner:

Laster:

takv.	8.40	45 kg/m² =	375 kg/l.m.
snø	7.80	150 " =	1170 "
himling	7.8	40 " =	312 "
			1857 kg/l.m.

$A = \frac{1857}{4} \cdot C = 465$ kg/l.m.

$B = \frac{1857}{2} = 928$ "

System. snitt-B



Fra C til D:

takv.	1.7	45 kg/m² =	77 kg/l.m.
snø	1.6	150 " =	240 "
			317 kg/l.m.

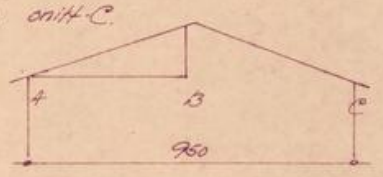
A = 465 kg/l.m.

B = 928 "

$C = 465 + \frac{317}{2} = 623$ kg/l.m.

$D = \frac{317}{3} = 158$ "

System. snitt-C.



takv.	9.80	45 kg/m² =	440 kg/l.m.
snø	9.60	150 " =	1440 "
himl.	9.6	40 " =	380 "
			2260 kg/l.m.

$A = \frac{2260}{4} \cdot C = 565$ kg/l.m.

$B = \frac{2260}{2} = 1130$ kg/l.m.

STATISKE BEREGNINGER vedr.

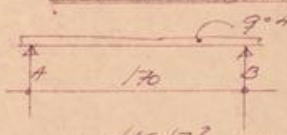
Beregnet av

Side: 7

Bygg nr.

Tegn. nr.

DRAGER - D_1 (over vindkår (= 170)

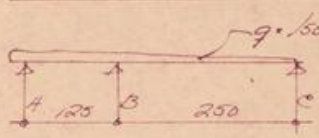


$M = \frac{465 \cdot 17^2}{8} = 168$ tgm.

Velger 4" x 5" tredrager. $T = 300$. $W = 260\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{16800}{260} = 64\ kp/cm^2$ $\sigma_{till\ (1/4\ hrs)} = 1.63 \cdot 1.25/1.7 = 1.2\ kp/cm^2$

DRAGER - D_2 (over stiavindu)



$q = 165$ kg/lm (inkl. egenv. dr.)

$M_B = -\frac{165(1.25^3 + 2.5^3)}{8(1.25 + 2.5)} = 97$ tgm.

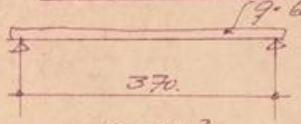
$C = \frac{165 \cdot 2.5}{2} - \frac{97}{4.5} = 206 - 39 = 167$ kg.

$M_2\ (max) = \frac{167^2}{2 \cdot 165} = 85$ tgm.

Velger 4" x 5" tredrager. $W = 260\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{8500}{260} = 33\ kp/cm^2 < \sigma_{till.}$

DRAGER - D_3 (over stiv)



$q = 650$ kg/lm. (inkl. egenv. dr.)

$M = \frac{650 \cdot 3.7^2}{8} = 1110$ kgm. $Q_A = 650 \cdot \frac{3.7}{2} = 1200$ kg.

Velger HE-A-140. $W = 163\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{111000}{163} = 780\ kp/cm^2$ $\sigma_{till\ 1/4\ hr} = 252 \cdot 133/3.7 = 900\ kp/cm^2$

STATISKE BEREGNINGER vedr.

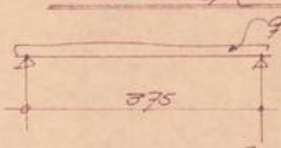
Side: 8

Beregnet av

Bygg nr.

Tegn. nr.

DRAGER - D_4 (ved midtvegg)



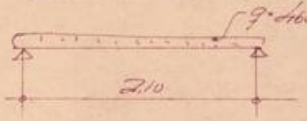
g = 960 kg/lm (inkl. egenv. dr.)

$M = \frac{960 \cdot 3{,}75^2}{8} = 1680$ kgm. $Q = 960 \cdot \frac{3{,}75}{2} = 1800$ kg.

Velger HE-A-160 $W = 221\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{168000}{220} = 760\ kg/cm^2$ $\sigma_{till.} = 2520 \cdot 1{,}5/3{,}8 = 1030\ kg/cm^2$

DRAGER - D_5 (tredrager over vindu)



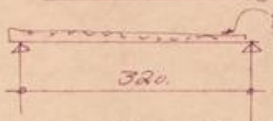
g = 470 kg/lm (inkl. egenv. dr.)

$M = \frac{470 \cdot 2{,}1^2}{8} = 258$ kgm.

Velger 4"x6" $W = 374\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{25800}{374} = 69\ kg/cm^2$ $\sigma_{till.} = 163 \cdot 1{,}5/2{,}1 = 110\ kg/cm^2$

DRAGER - D_6 (over stuedåpning)



g = 1170 kg/lm (inkl. egenv. dr.)

$M = \frac{1170 \cdot 3{,}2^2}{8} = 1490$ kgm. $Q = 1170 \cdot \frac{3{,}2}{2} = 1870$ kg.

Velger HE-A-140 $W = 155\ cm^3$

$\sigma_{oppt.} = \frac{149000}{155} = 960\ kg/cm^2$ $\sigma_{till(140)} = 2520 \cdot 1{,}3/2 = 1650\ kg/cm^2$

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

Approbasjon.

Arbeidssted: 194/338 av bnr.71 Storåsveien 2.	Journalnr.: 65/2379	Tegn. nr.: 1-.
Arbeidets art: Enebolig.	Innlevert: 10/8-65	
Bygningens art:		
Byggherre: Kjell Haakerud, Grönlandsleiret 18.		
Byggemelder: Knut Bergersen, Sandgaten 2, Trondheim.		

Dato
6. september 1965 FG/Krw

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

Det vises til byplankontorets påtegning på situasjonskartet av 28/8-65.
Peisene må anmeldes særskilt.
Intet rom i kjeller tillates nyttet til varig opphold. Det må avgis tinglyst erklæring i henhold til bygningsvedtektens § 104, 9 n.
Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Roald Amundsensgt.6 om at erklæring er innlevert til tinglysning, må innsendes hertil.
Gjenboere må også varsles.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 5,6,7,9,10,11,12,13

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

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

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

A. Gjerstad
bem

Finn Giertsen

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

B. 5 16 B. R. A. 499/65. –

Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Enebolig.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Storåsveien 2.	gnr.194, bnr.338 av 71.	65/2379

Byggherre

Herr Kjell Haakerud
Storåsveien 2

HAUKETO.

Ansvarshavende

Byggmester Einar Korssjöen
Lundveien 3

OSLO-6.

GV/NU.

Dato
9. oktober 1967.

Innflytning/~~bruk~~ tillates. Av brannetekniske mangler bemerkes:

1. Fyrhuset må besiktiges av brannvesenet. (Dör til fyrhuset må være ~~[illegible]~~ selvlukkende).

2. Pipen skal feies fra tak. Det må konfereres med feiermesteren angående adkomst.

Noe planering gjenstod bl.a.

Ferdigmelding må innsendes senere.

Distriktsingeniør
I. Busch

O. V.

Bygningsinspektør
O.Verndal

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

C 2. 5000. A. 4703/66. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OV/AMB

KOPI

Oslo, den 26.3.71

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 194, bnr.338 av bnr. 71. Storåsvn. 2

Journalnr.: 65/2379

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 9.3.71

Bruksformål: Enebolig

Tiltakshaver: Kjell Haakerud, Storåsvn. 2, Hauketo.

Eiendomsrettshaver: Knut Bergersen, Sandgaten 2, Trondheim

Ansvarshavende
Byggmester Einar Korssjøen, Lundveien 3, Oslo 6

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

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

fung. O. Verndal
Direktørstedfortreder
O. Verndal

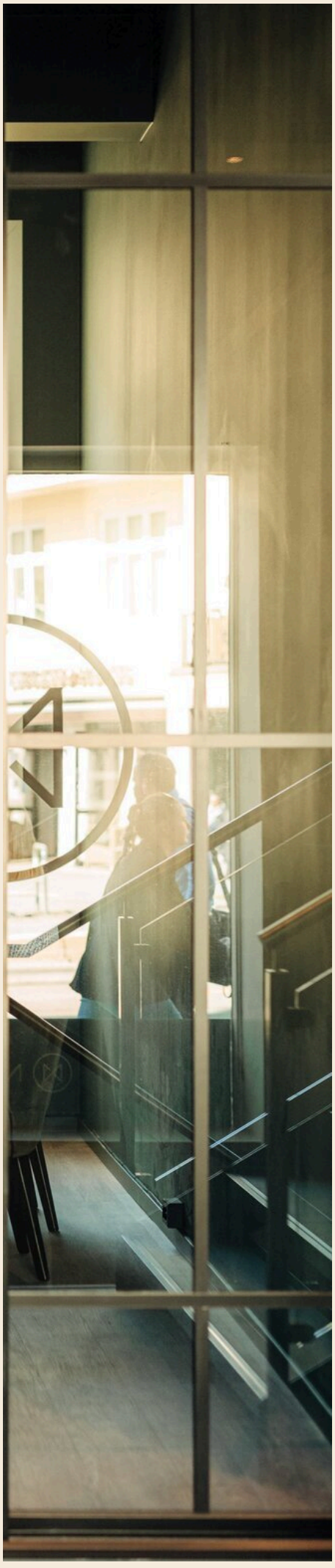
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilalltelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946.69 -

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

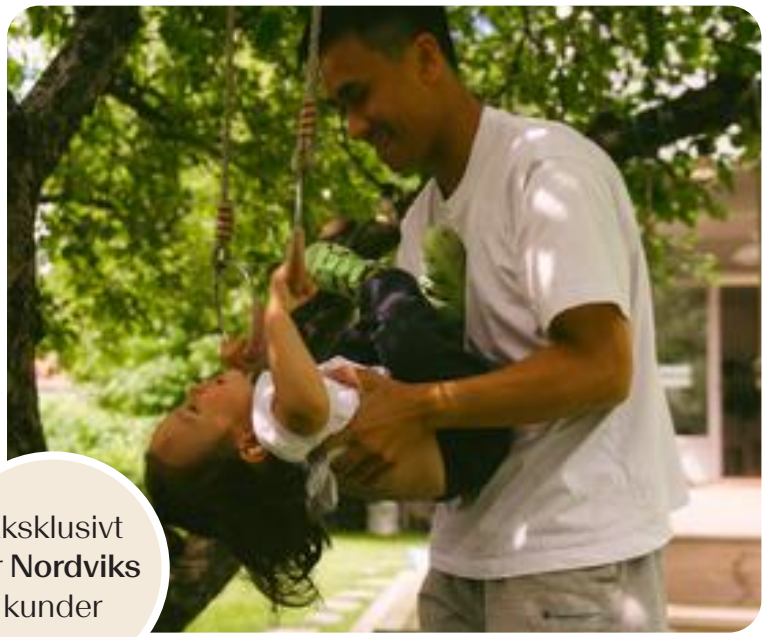


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: 44-0007/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Storåsveien 2A 1169 OSLO
Matrikkel: Gnr 194, bnr 338, snr 2 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Kristoffer J. S. Johannessen
Eiendomsmegler
Nordvik Nordstrand
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

Philip Magnussen
Daglig leder / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
p.magnussen@nordvikbolig.no
924 23 637

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