NORDVIK

# Sportsveien 1

4 soverom | 298 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Sportsveien 1

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 32 | Tilstandsrapport |
| 55 | Egenerklæringsskjema |
| 63 | Andre vedlegg |
| 93 | Kontaktinfo |
| 96 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 99 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 100 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.05.2026










# Nøkkelinformasjon

Lys og innholdsrik hel tomannsbolig med betydelig potensial | Garasje | Hage | Utleie | Attraktivt område

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **18 000 000,-** |
| Omkostninger | **451 380,-** |
| Totalpris | **18 451 380,-** |
| BRA-i | **298 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **1927** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Sportsveien 1 - En klassisk, hel tomannsbolig over tre plan med betydelig potensial. Her får man hage og mange uteplasser, samt gode solforhold. Boligen holder hovedsakelig eldre standard og har behov for oppussing. Dagens planløsning gir et godt utgangspunkt for modernisering. Attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til gode skoler, barnehage og fritidstilbud. Her kan man virkelig skape sin egen drømmebolig.

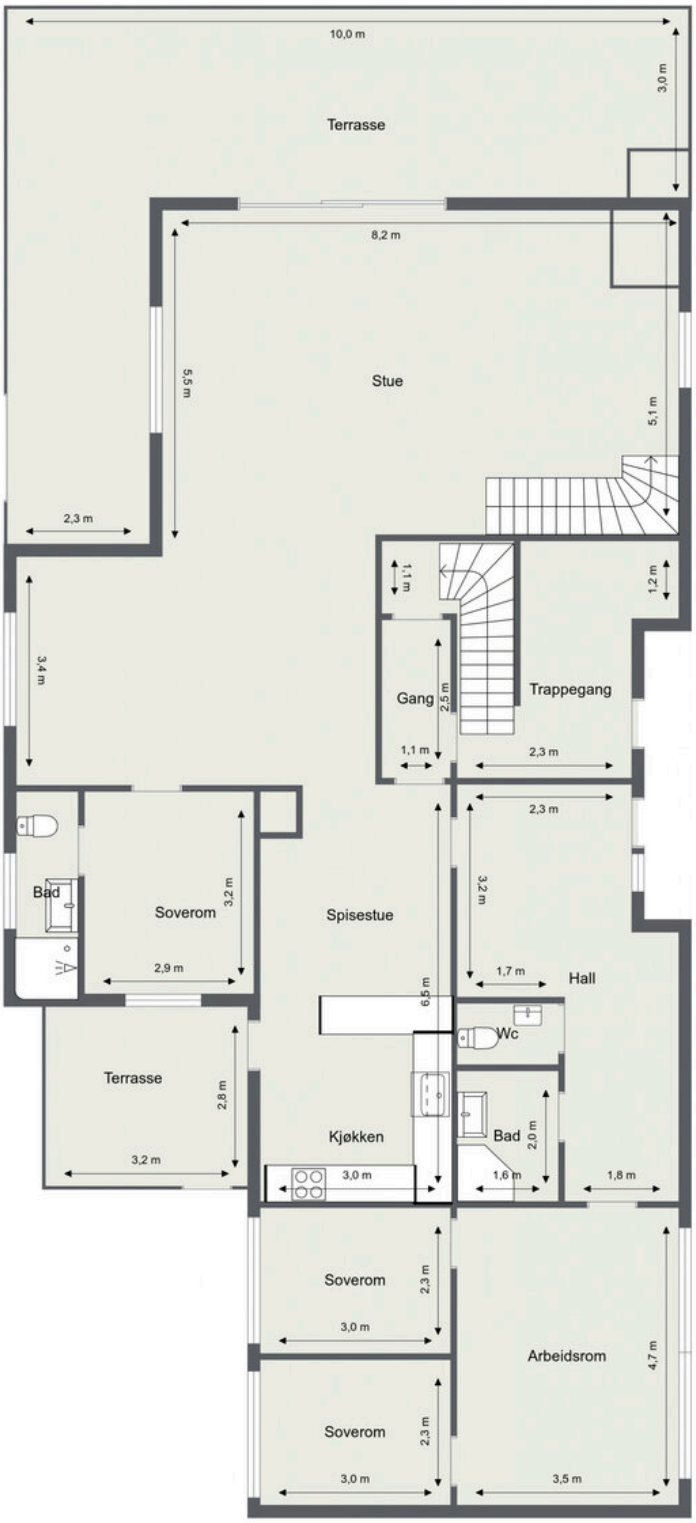
- Hel tomannsbolig med stor, solrik og frodig hage
- Ca. 300 kvm bolig og terrasser på 50 kvm
- Egen inngang til 2.etasje med mulighet for utleie
- Dobbeltgarasje og biloppstillingsplass
- Stor hage mot fine friområder
- Skap din egen drømmebolig
- Masse lagringsplass
- Barnevennlig og idyllisk
- Kort vei til skole, barnehager og idrettsanlegg

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 166 kvm
Total BRA: 204 kvm

## Sportsveien 1

### 1. Etasje



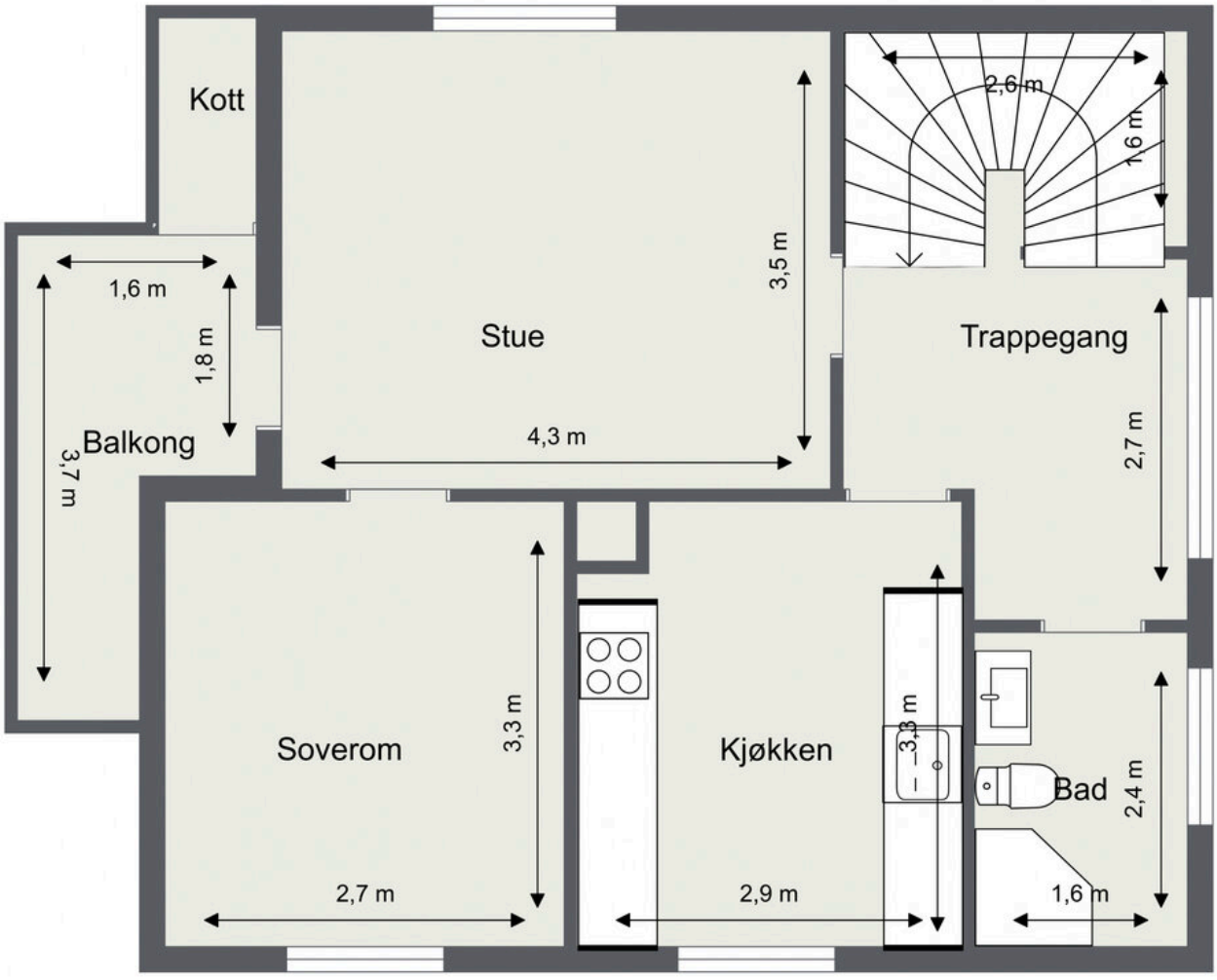

Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

## Sportsveien 1

### 2. Etasje



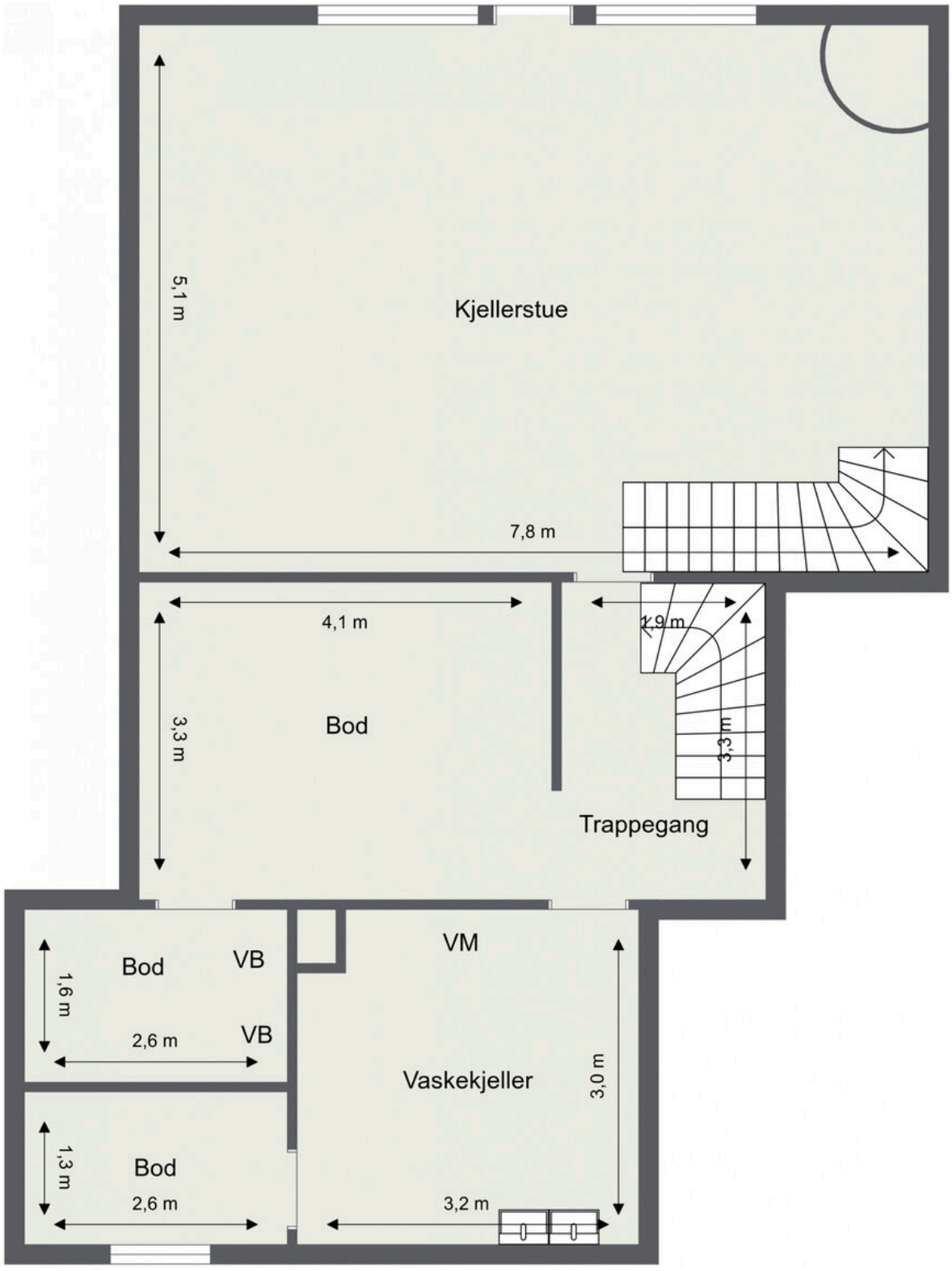

Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

## Sportsveien 1

### Underetasje




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






























LAUNDRY
LAUNDRY


BLOND
BLOND











12206297109603





En flott tomannsbolig med nydelig beliggenhet på Ullern.

Kun 5 minutters gange fra boligen har man Bjørnsletta T-bane



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
22-0072/26

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Sportsveien 1, 0382 OSLO
Gnr 10, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Kirsti Henriksen
Marit Zimmermann

**Kjøpesum og omkostninger**
18 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
450 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
471 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 451 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 471 080,- (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**
1927

**Antall soverom**
4

**Arealer**

BRA-i: 298 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 336 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Kjellerstue, trapperom, tre boder, vaskekjeller
Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 166 kvm. Hall, toalettrom, to bad, arbeidsrom, tre soverom, kjøkken, spisestue, stue, gang, trapperom
BRA-e: 38 kvm. Garasje
Total BRA: 204 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasseareal

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasseareal

**Solforhold**
Selger opplyser om svært gode solforhold med sol fra soloppgang til solnedgang.

**Standard**
Boligen har generelt eldre standard, men innehar mye potensial. Dette er en hel tomannsbolig, idag innredet med kjøkken i både 1. og 2. etasje mm. Så her kan man f.eks kjøpe sammen med et vennepar, generasjonsbolig, for utvikling eller annet. Samtidig kan man bruke hele boligen selv, og leie ut 2. etasje slik som nåværende eier har gjort de siste årene. Velkommen til visning.

1.Etasje

Stue:
Stuen er romslig og innbydende med flere naturlige soner for både avslapning og sosialt samvær. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en lys og luftig atmosfære, samtidig som det er direkte adkomst til terrasse på 50 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Rommet har god plass til både sofagruppe og flere sittegrupper, og den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter.

Det er videre adkomst til kjelleretasjen. Kjelleretasjen er

på 83 kvm og inneholder innredet kjellerrom, boder og vaskerom, og gir gode muligheter for lagring og praktisk bruk.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en praktisk og hyggelig utforming med godt med skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold i hverdagen. Lyse fronter kombinert med flislagt bakvegg og varme detaljer skaper en lun og trivelig atmosfære.

Soverom:
Det er tre soverom i svært god størrelse. Det er direkte adkomst til et bad fra hovedsoverommet. Rommene har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og en garderobeløsning til oppbevaring av klær og sko.

Bad:
Det er 2 bad i etasjen. Bad fra entré er fra 1973. Fliselagt baderom med dusj og servant. Det er profilert innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere veggfliser, innredning og utstyr i
rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Det andre badet har adkomst fra det som i dag blir brukt som soverom. Fliselagt baderom fra 1991 med dusj, servant og wc. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere fliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.

2.Etajse
Boligens andre etasje har adkomst via egen inngang og trappeoppgang og er på 49 kvm. Etasjen har en lys og innbydende stue. Det er mulighet til å innrede rommet med sofagruppe, mediemøblement og salongbord. Det er videre adkomst til veranda på 4 kvm hvor man kan innrede med utemøbler. Kjøkkenet har en god størrelse og gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en god romfølelse.

Bad:
Fliselagt baderom fra 1973 med dusjkabinett, servant og wc. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere veggfliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.

**Parkering**
Dobbelgarasje med biloppstillingsplass, samt biloppstilling på gårdsplass der det er egen innkjøring. Det er tilkoblet strøm i garasjen, og det er mulighet for å montere ladeboks.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Lasse Lund og egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Overflatebehandlet tror jeg

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke papirer på dette

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt taktekke av et firma. Vet ikke navnet på firmaet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var gamle vannrør som ble byttet våren 2019 av Ullensaker VVS. Dette for flere naboer som er på samme rørsystem.

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: Fra påbygg i 1991: Murmester Lasse Lund og Tømrer Terje Grefslie.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vannrør som nevnt i pkt 5

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetank fjernet etter at ny lov kom

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Badet i 2.etg har defekt varmekabel. Fukt har gjort at malingen rundt vinduet flasser av. Varmeovn er satt inn. Badene forøvrig er i god stand.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er gamle vinduer fra påbygg i 1973. De kan være harde å lukke igjen. I garasjen er det en sprekk i muren som har vært der så lenge jeg kan huske.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i mur garasje som nevnt i pkt 14

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i vannrør som nevnt før. Ullensaker VVS rettet opp for nabolaget.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det står en kasse med grus på gårdsplassen som er i ferd med å kollapse. Bør byttes ut.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Det har vært godkjent siden påbygget i 1973

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
Eventuell kommentar: Det skal bygges på nabotomten, men det berører ikke denne eiendommen.

**Bygningssakkyndig**
Jan-Petter Vie

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

Utvendig:
Det er taktekking av plater fra 2008. Beslag, renner og nedløp i stål fra 2008. Det er trevegger med eldre kledning på fasader. Det er takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke i yttervegger og i himling. Det er originale vinder med 1+1 lags glass, vinder med 2-lags glass fra 1973 og vinduer emd 2-lags glass fra 1988/1991 i boligen. Det er eldre finerte ytterdører, skyvedør til terrasse fra 1991, og terrassedør med glass fra 1991. Det er takoverbygget balkong ut fra stue i 2 etasje. Det er treterrasser ut fra kjøkken og ut fra stue i 1 etasje. Det er utvendig støpt trapp, og utvendig støpt trapp med skifer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er noen takplater som har bulker etter at man har beveget seg på taket.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur

Utvendig > Utvendige trapper:
Det er skjevheter og avskallinger på støpt trapp. Det er malingsflass på støpt trapp med skifer.

Innvendig > Overflater:
Det er stedvis slitasje, skader på fliser, knirk m.m. på gulv. Det er stedvis riss og slitasje på overflater

Innvendig > 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det ble observert at det er benyttet plastfolie i utforet vegg, dette er en uheldig løsning

Innvendig > Krypkjeller:
Det er ikke lagt ut plastfolie/isolasjonsmatter på grunnen i kjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper:
Eldre tretrapp er smal ned til underetasje, det er knirk i trapp

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del

slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble registrert noe høye fuktiverdier på støpt gulv og murvegger i underetasje. Det er kun stedvis synlig platonplast på tilbygg. Denne mangler klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er stedvis malingsflass, noe løs puss, riss i mur m.m.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er skjevheter og noe skader på støttemurer

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

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

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

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er noe slitasje på kjøkken.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er synlig slitasje på kjøkken.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Ventilator er ikke ført ut

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er tregulv på balkong, uten noen form for synlig tekking/avrenning
av vann under. Dette er en uheldig løsning. Det er synlig slitasje på terrasser, og noe skjevheter.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Pipevanger er ikke synlige. Pipe er kledd med malt strie. Det er synlige riss/sprekker i brannmur/pipe.

Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helse, Miljø og sikkerhet:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Medfølger ikke ved salg:
- Kjøl/frys

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis

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. 22542 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 39 976,-pr. 2026

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

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

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

Årlig bygningsforsikring: 29 448,-
Alarm fra Verisure: 1 100,-
Kabel-tv/internett: 1 528-
Strøm fra forrige år: 29 885.-

Selger opplyser om følgende: Snømåking og feiing i Bjørnslettstubben som fordeles mellom naboene. Snørydding pr enhet i 2025/26 sesongen er pålydende kr. 1.739,-. Strøing og vårrengjøring ligger på ca 1.400,- pr husstand

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

**Eiendomsskatt**
Kr 4 332,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 7 848 776,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 17 641 109,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
Fremtind
Polisenr: 20805858

**TV/Internett/Bredbånd**
Altibox

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 926 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger attraktivt og tilbaketrukket til i Sportsveien på Ullern – et veletablert og familievennlig boligområde på Oslo Vest. Området er kjent for sine grønne omgivelser, rolige villastrøk og nærhet til både byliv og rekreasjonsmuligheter.

Her bor du med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kaféer og dagligvareforretninger. CC Vest ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et variert tilbud av shopping, serveringssteder og servicetjenester. I tillegg er det kort avstand til Skøyen, Karenslyst allé og Majorstuen med et stort utvalg av restauranter, butikker og byliv.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, og T-bane i nærområdet, som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er også gode sykkel- og turmuligheter langs rolige boligveier og grønne områder.

For den aktive finnes det flotte rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Både Lysakerelven, Mærradalen og Bygdøy byr på fine tur- og treningsmuligheter året rundt. I tillegg er det kort vei til flere idrettsanlegg, treningssentre og badeplasser langs Oslofjorden.

Området er særlig attraktivt for barnefamilier, med nærhet til flere populære barnehager og skoler. Ullern byr på gode oppvekstvilkår i trygge og rolige omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til alt byen har å tilby.

**Offentlig kommunikasjon**
Bjørnsletta (Buss)
Bjørnsletta T-Bane

**Skoler og barnehager**
Lysejordet skole: Elever går videre til Bjørnsletta skole

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for tilbygg av vindfang, datert: 1962
Det foreligger ferdigattest for garasje, datert: 1965
Det foreligger ferdigattest for til og ombygging, datert: 1975
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert: 1993
Det foreligger ekspedisjonsdokument for veranda, datert: 1943

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til S-2321. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Sportsveien 4 - Riving og oppføring av garasje
Saksnummer: 202516250
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516250

Sportsveien 3 B - Tilbygg, fasadeendringer, påbygg, ombygging fra tomannsbolig til enebolig og bruksendring av kjeller og loft til bolig
Saksnummer: 202509870
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509870

Bjørnslettstubben 5 A-D - Oppføring av to tomannsboliger
Saksnummer: 202508885
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508885

Bjørnslettstubben 5 A - oppføring av tomannsbolig og enebolig
Saksnummer: 202602320
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202602320

Pågående byggesaker i området:
Saken gjelder: Åsjordet 9 - 11 - 13. Boliger.
Saksnummer: 201705655
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201705655

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/10/303:
03.08.1927 - Dokumentnr: 105 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:10 Bnr:306
BEST OM GRAVING

26.08.1927 - Dokumentnr: 97 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning

16.09.1927 - Dokumentnr: 138 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

30.09.1927 - Dokumentnr: 119 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:10 Bnr:307
BEST OM GRAVING

10.02.1928 - Dokumentnr: 44 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:10 Bnr:309
BEST OM GRAVING

30.03.1928 - Dokumentnr: 107 - Erklæring/avtale
BEST OM GRAVING

31.08.1928 - Dokumentnr: 193 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:10 Bnr:306
BEST OM GRAVING
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1943 - Dokumentnr: 8875 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr  10   bnr 491

04.11.1959 - Dokumentnr: 13697 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.09.1964 - Dokumentnr: 12361 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:10 Bnr:774
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1927 - Dokumentnr: 900351 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:26

18.01.1963 - Dokumentnr: 705 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:10 Bnr:774

03.03.1978 - Dokumentnr: 922563 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 10 BNR 491

18.06.1964 - Dokumentnr: 7835 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:10 Bnr:234
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 180 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 7 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 26 000,-

Samlet skal selger betale kr. 288 200,- 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. mai 2026

**Megler**
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

**Megler 2**
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

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

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

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

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

# Sportsveien 1

Nabolaget Lysehagen - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bjørnsletta skole (1-10 kl.)** | 597 elever, 38 klasser | 7 min 🚶 0.5 km |
| **Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...** | 149 elever, 15 klasser | 10 min 🚶 0.7 km |
| **Lilleaker skole (1-7 kl.)** | 375 elever, 18 klasser | 9 min 🚶 0.7 km |
| **Lysejordet skole (1-7 kl.)** | 497 elever, 22 klasser | 16 min 🚶 1.3 km |
| **Øraker skole (8-10 kl.)** | 380 elever, 22 klasser | 5 min 🚶 0.4 km |
| **Ullern videregående skole** | 530 elever, 20 klasser | 23 min 🚶 2 km |
| **Persbråten videregående skole** | 650 elever, 25 klasser | 8 min 🚗 3.6 km |

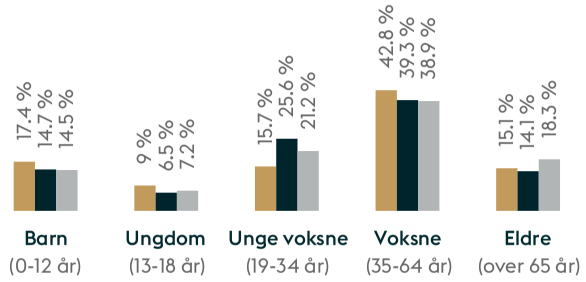
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Bjørnsletta** | Linje 42, 42N | 2 min 🚶 0.1 km |
| **Bjørnsletta** | Linje 3 | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Lilleaker** | Linje 13 | 12 min 🚶 1 km |
| **Lysaker stasjon** | Totalt 8 ulike linjer | 7 min 🚗 3.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 16 min 🚗 10.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Hullebergmyra barnehage (1-5 å...** | 77 barn | 5 min 🚶 0.4 km |
| **Kvernkallen barnehage (1-6 år)** | 75 barn | 6 min 🚶 0.5 km |
| **Kjosjordet barnehage (1-5 år)** | 47 barn | 6 min 🚶 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lysehagen | 950 | 400 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Ullern idrettsplass | 5 min |
| Øraker skole | 5 min |
| MOVA Ullern | 12 min |
| Velværelset Treningsstudio | 14 min |

*«Stille og rolig nabolag, ideelt for småbarnsfamilier!»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 93/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Sportsveien 1, 0382 OSLO
OSLO kommune
gnr. 10, bnr. 303

**Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 298 m²**



**Befaringsdato:** 11.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2204 **Eiendomsverdi ref nr:** GD5470

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur, støpt mur og lecamur, yttervegger i treverk med trepanel, etasjeskilllere med trebjelkelag, vinduer med 1+1 og 2 lags glass, finerte, malte og fyllingsdører og saltak tekket med plater.

Bolig med eldre standard.

Boligen er påkostet med noe nyere automatsikringer, beredere fra 2014 og 2015, noe nyere innredninger og utstyr på bad m.m. Taktekking, beslag, renner og nedløp er fra 2008.

Det er eldre ildsteder, piper, dører og vinduer, kledning, drenering, røropplegg, el-anlegg, trapper, våtrom, kjøkken, overflater og gulv m.m.

**Enebolig - Byggeår: 1927**

UTVENDIG Gå til side

Det er taktekking av plater fra 2008.
Beslag, renner og nedløp i stål fra 2008
Det er trevegger med eldre kledning på fasader.
Det er takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke i yttervegger og i himling.
Det er originale vinder med 1+1 lags glass, vinder med 2-lags glass fra 1973 og vinduer emd 2-lags glass fra 1988/1991 i boligen.
Det er eldre finerte ytterdører, skyvedør til terrasse fra 1991, og terrassedør med glass fra 1991.
Det er takoverbygget balkong ut fra stue i 2 etasje. Det er treterrasser ut fra kjøkken og ut fra stue i 1 etasje.
Det er utvendig støpt trapp, og utvendig støpt trapp med skifer.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med parkett, fliser, teppe, belegg, malt gulv og støpt gulv. Vegger med malte flater, panel, tapet, fliser og murvegger. Himlinger med malte flater og takess.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe, og elementpipe fra 1991 i boligen.
Det er utforede trevegger i kjellerstue i boligen. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg, uten å påvise unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.
Det er krypekjeller under deler av boligen. Adkomst til kjeller er via vindu i vaskekjeller.
Det er innvendig tretrapp fra byggeåret, og tretrapp fra 1991 i boligen.
Det er innvenedige eldre finerte, furu fyllingsdører og malte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Vaskekjeller
Eldre vaskekjeller med utslagskar og opplegg til vaskemaskin. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg sluk m.m. Rommet er i bruk. Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

Bad 1 i 1 etasje
Fliselagt baderom fra 1991 med dusj, servant og wc. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere fliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 2 i 1 etasje
Fliselagt eldre baderom  med dusj og servant. Det er profilert innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere veggfliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad i 2 etasje
Fliselagt baderom fra 1973 med dusjkabinett, servant og wc. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere veggfliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkkenbenk, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

De er noe eldre kjøkkeninnredning i 2 etasje med glatte fronter. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.
Det er eldre ventilator på kjøkkenet.
Det er eldre kjøkkeninnredning i 1 etasje med profilerte fronter. Det er oppvaskkum og oppvaskmaskin på kjøkkenet.
Det er eldre ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg m.m. i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er eldre avløpsrør i støpejern/plast i boligen.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og i vinduer.
Det er bereder på 110 liter fra 2014, og på 200 liter fra 2015 plassert i bod.
Det er eldre el-anlegg i boligen. Det er noe nyere sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er original drenering rundt boligen.
Det er støpt mur og grunnmur i leca rundt boligen.
Det er noe nyere støttemur i granitt, og eldre støttemur med naturstein.
Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

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

Det e avvik i rekkverkshøyde på terrasser/balkong ut ifra dagens forskrifter. Det er avvik i rekkverkshøyde på trapper ut i fra dagens forskrifter. Det mangler håndløper i trapp, og trapp er for smal. Det er  ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er for lavt gjerde på støttemur.

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

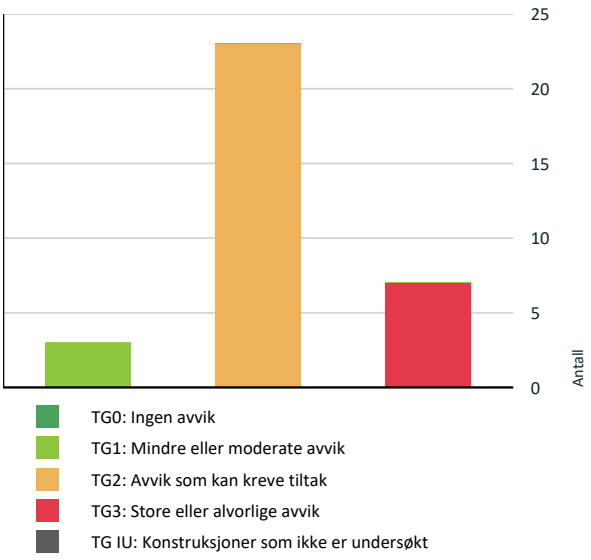
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

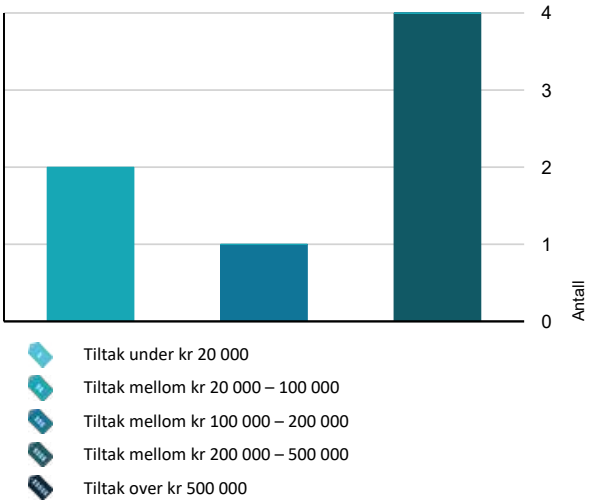
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Generell | Gå til side |
| Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Krypkjeller | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| ❗ | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ❗ | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ❗ | **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | Gå til side |
| ⚠ | Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | |
| ⚠ | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| ⚠ | Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1927

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 1973 | Tilbygg | Deler av 1 etasje. |
| 1991 | Tilbygg | Tilbygget kjellerstue/stue m.m. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Det er taktekking av plater fra 2008.

**Årstall:** 2008

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

Det er noen takplater som har bulker etter at man har beveget seg på taket.

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

Utbedring av takplater med bulker må påregnes.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Beslag, renner og nedløp i stål fra 2008

**Årstall:** 2008

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Det er trevegger med eldre kledning på fasader.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke i yttervegger og i himling.

### TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Det er originale vinder med 1+1 lags glass, vinder med 2-lags glass fra 1973 og vinduer emd 2-lags glass fra 1988/1991 i boligen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Det er eldre finerte ytterdører, skyvedør til terrasse fra 1991, og terrassedør med glass fra 1991.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er takoverbygget balkong ut fra stue i 2 etasje. Det er treterrasser ut fra kjøkken og ut fra stue i 1 etasje.

**Vurdering av avvik:**
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er tregulv på balkong, uten noen form for synlig tekking/avrenning av vann under. Dette er en uheldig løsning. Det er synlig slitasje på terrasser, og noe skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Ny tekking og nytt gulv må monteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Det er utvendig støpt trapp, og utvendig støpt trapp med skifer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er skjevheter og avskallinger på støpt trapp. Det er malingsflass på støpt trapp med skifer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**
Det er gulv med parkett, fliser, teppe, belegg, malt gulv og støpt gulv. Vegger med malte flater, panel, tapet, fliser og murvegger. Himlinger med malte flater og takess.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, skader på fliser, knirk m.m. på gulv. Det er stedvis riss og slitasje på overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

**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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

### TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Det er original teglsteinspipe, og elementpipe fra 1991 i boligen. Det er peis med innsats fra 1991 i stue i 1 etasje. åpn peis fra 1991 i kjellerstue, eldre vedovn i vaskekjeller og eldre peis i stue i 2 etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er kledd med malt strie. Det er synlige riss/sprekker i brannmur/pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Det er utforede trevegger i kjellerstue i boligen. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg, uten å påvise unormale fuktutslag. Det gjøres oppmerksom på at utforede trevegger ansees som en risikokonstruksjon med hyppige skadetilfeller.

**Årstall:** 1991

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det ble observert at det er benyttet plastfolie i utforet vegg, dette er en uheldig løsning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedrigner kan vurderes.

### TG 2 Krypkjeller

**Beskrivelse**
Det er krypekjeller under deler av boligen. Adkomst til kjeller er via vindu i vaskekjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke lagt ut plastfolie/isolasjonsmatter på grunnen i kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Plastfolie og isolasjonsmatter bør monteres.





# Tilstandsrapport

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er innvendig tretrapp fra byggeåret, og tretrapp fra 1991 i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Eldre tretrapp er smal ned til underetasje, det er knirk i trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er innvenedige eldre finerte, furu fyllingsdører og malte dører i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Eldre vaskekjeller med utslagskar og opplegg til vaskemaskin. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg sluk m.m. Rommet er i bruk.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### UNDERETASJE > VASKEKJELLER

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

### 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Fliselagt baderom fra 1991 med dusj, servant og wc. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere fliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.

**Årstall:** 1991

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





### 1 ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

### 1 ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Fliselagt eldre baderom  med dusj og servant. Det er profilert innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere veggfliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.

**Årstall:** 1973

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





1 ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Fliselagt baderom fra 1973 med dusjkabinett, servant og wc. Det er glatt innredning og speilskap i rommet. Det er noe nyere veggfliser, innredning og utstyr i rommet. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkkenbenk, uten å påvise unormale fuktutslag.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Det er eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er oppvaskkum og oppvaskmaskin på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er eldre ventilator med avtrekk ut.

2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

De er noe eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.



2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er eldre ventilator på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ventilator er ikke ført ut.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ventilator må føre ut gjennom vegg.

## SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Separat toalettrom med wc og servant. Det er eldre røropplegg m.m. i rommet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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**

Det er eldre avløpsrør i støpejern/plast i boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger og i vinduer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er bereder på 110 liter fra 2014, og på 200 liter fra 2015 plassert i bod.

**Årstall:** 2014

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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**

Det er eldre el-anlegg i boligen. Det er noe nyere sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

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

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 skiftet sikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider i boligen.**

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?
    **Ja Utvidet kontroll på eldre el-anlegg/el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.**





# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er original drenering rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

Det ble registrert noe høye fuktiverdier på støpt gulv og murvegger i underetasje. Det er kun stedvis synlig platonplast på tilbygg. Denne mangler klemlist.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Det er støpt mur og grunnmur i leca rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis malingsflass, noe løs puss, riss i mur m.m.

**Konsekvens/tiltak**

• Påviste skader må utbedres.

## TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er noe nyere støttemur i granitt, og eldre støttemur med naturstein.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er skjevheter og noe skader på støttemurer.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er ikke etablert helling på terreng bort fra boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det e avvik i rekkverkshøyde på terrasser/balkong ut ifra dagens forskrifter. Det er avvik i rekkverkshøyde på trapper ut i fra dagens forskrifter. Det mangler håndløper i trapp, og trapp er for smal. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er for lavt gjerde på støttemur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1965

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasje med gruset dekke, vegger i siporeks, vippeport, strøm/lys og saltak tekket med plater.

Garasje med eldre enkel standard.
Det er taktekking fra 2008.

Det er store skjevheter, skader og sprekker i yttervegger. Det må påregnes at yttervegger bygges opp på nytt.

Ellers må generell renovering påregnes.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Underetasje | 83 | | | 83 | |
| 1 Etasje | 166 | | | 166 | 50 |
| 2 Etasje | 49 | | | 49 | 4 |
| **SUM** | **298** | | | | **54** |
| **SUM BRA** | **298** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Kjellerstue, trapperom, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller | | |
| 1 Etasje | Hall, toalettrom, bad, arbeidsrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2, kjøkken, spisestue, stue, gang, trapperom | | |
| 2 Etasje | Trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 38 | | 38 | |
| **SUM** | | **38** | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.5.2026 | Jan-Petter Vie | Takstingeniør |
| | Kirsti Henriksen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 10 | 303 | | 0 | 931.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Sportsveien 1

**Hjemmelshaver**

Henriksen Kirsti, Zimmermann Marit

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomt med busker, plen, trær, asfalt, støttemurer, støpte trapper m.m.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Propcloud.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GD5470

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kirsti Henriksen Langaas | 9578-5998-4-1064165 | 2026-05-15 09:02:00 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0072/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sportsveien 1, 0382 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Røa

**Selgere**
Marit Zimmermann, Kirsti Henriksen

**Fullmektige**
Kirsti Henriksen for Marit Zimmermann

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
24. april 2026

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Terje Henriksen

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 22805858
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Murmester Lasse Lund og egeninnsats

---

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

**Eventuell kommentar:** Overflatebehandlet tror jeg

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke papirer på dette

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt taktekke av et firma. Vet ikke navnet på firmaet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det var gamle vannrør som ble byttet våren 2019 av Ullensaker VVS. Dette for flere naboer som er på samme rørsystem.

---

**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:** Fra påbygg i 1991: Murmester Lasse Lund og Tømrer Terje Grefslie.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vannrør som nevnt i pkt 5

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Oljetank fjernet etter at ny lov kom

---

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Badet i 2.etg har defekt varmekabel. Fukt har gjort at malingen rundt vinduet flasser av. Varmeovn er satt inn. Badene forøvrig er i god stand.

**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:** Det er gamle vinduer fra påbygg i 1973. De kan være harde å lukke igjen. I garasjen er det en sprekk i muren som har vært der så lenge jeg kan huske.

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Sprekk i mur garasje som nevnt i pkt 14

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

Ja

**Beskriv:** Sprekk i vannrør som nevnt før. Ullensaker VVS rettet opp for nabolaget.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det står en kasse med grus på gårdsplassen som er i ferd med å kollapse. Bør byttes ut.

---

## Offentlige og private forhold

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

Ja

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

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Det har vært godkjent siden påbygget i 1973

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det skal bygges på nabotomten, men det berører ikke denne eiendommen.

---

**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: 22-0072/26**

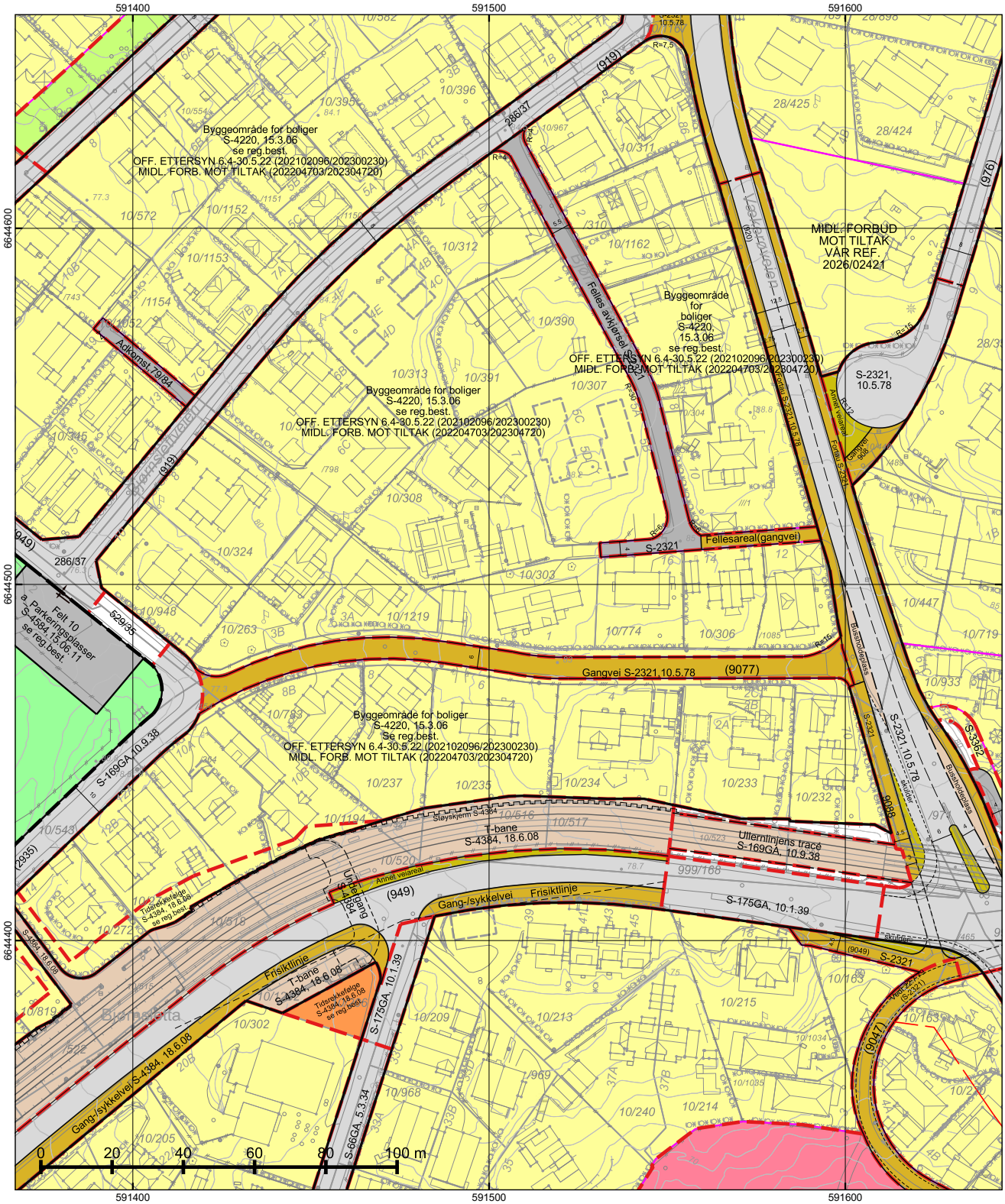
# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kirsti Henriksen Langaas** | **2026-05-15** |

Identifikasjon

Kirsti Henriksen Langaas

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

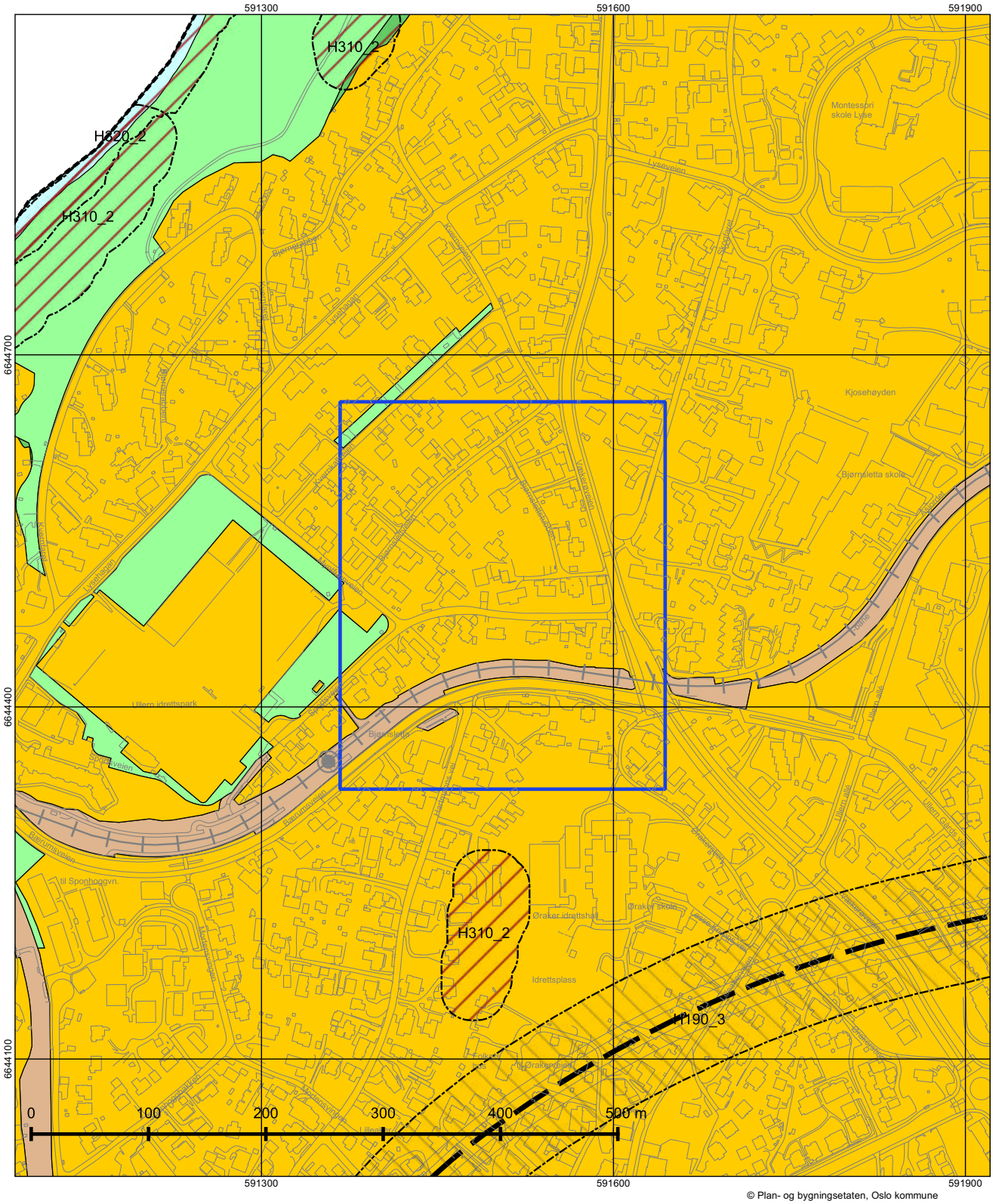
PlottID/Best.nr: 157897/ 86532869
Deres ref.:
Adresse: Sportsveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/303

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: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157897/86532869
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
SPORTSVEIEN 1

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532869
9206890

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 303

Vi viser til bestilling av 20260513 for SPORTSVEIEN 1.

**GNR. 10 BNR. 303**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.07.1927.

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

**926 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

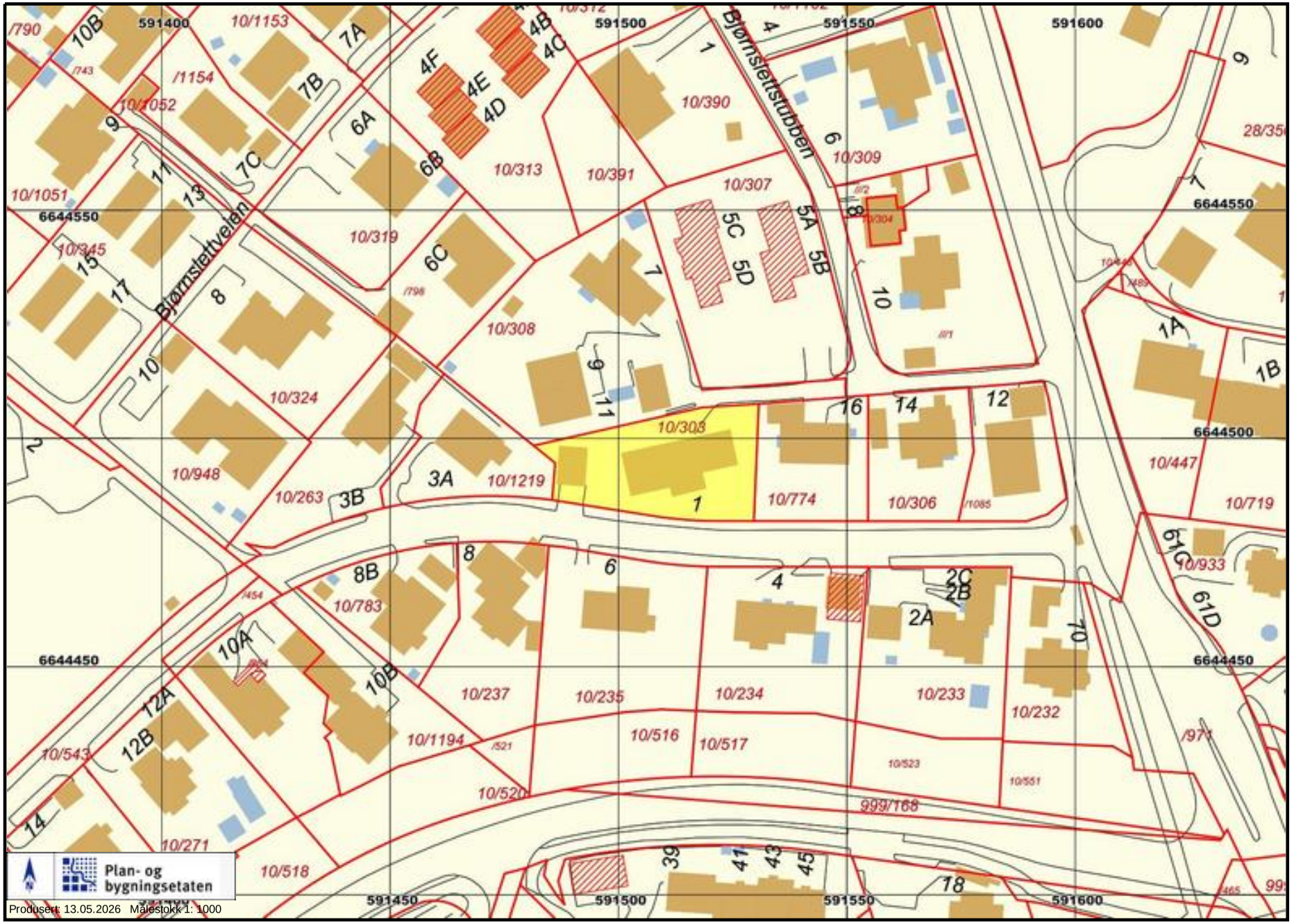
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Bjørnsletteveien
Bjørnslettstubben
591400
591450
591500
591550
591600
6644550
6644500
6644450
10/1051
10/1052
10/1153
/1154
/790
/743
10/345
10/319
10/313
10/390
10/391
10/307
10/309
10/308
10/324
10/948
10/263
10/1219
10/774
10/306
10/447
10/719
10/933
10/783
10/237
10/235
10/234
10/233
10/232
10/1194
10/516
10/517
10/520
10/543
10/271
10/518
999/168
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 1000

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.

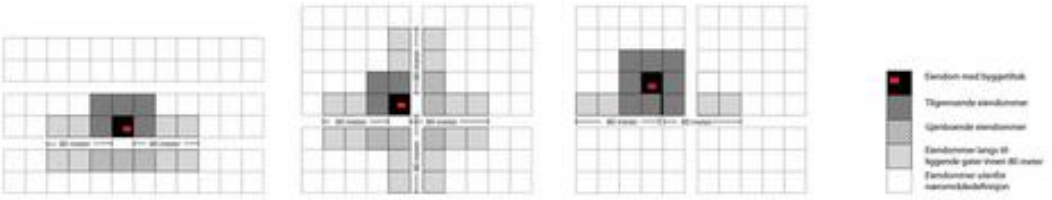
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

**§ 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.

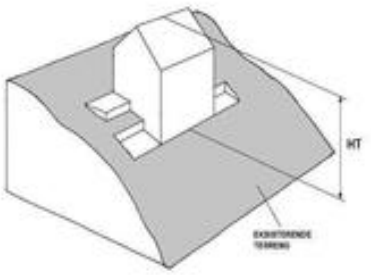
**§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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 %.

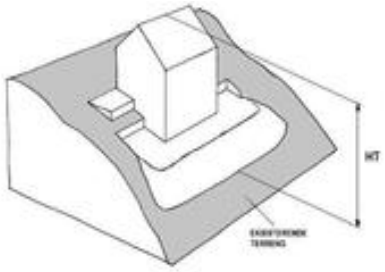
Følgende høyder tillates:

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

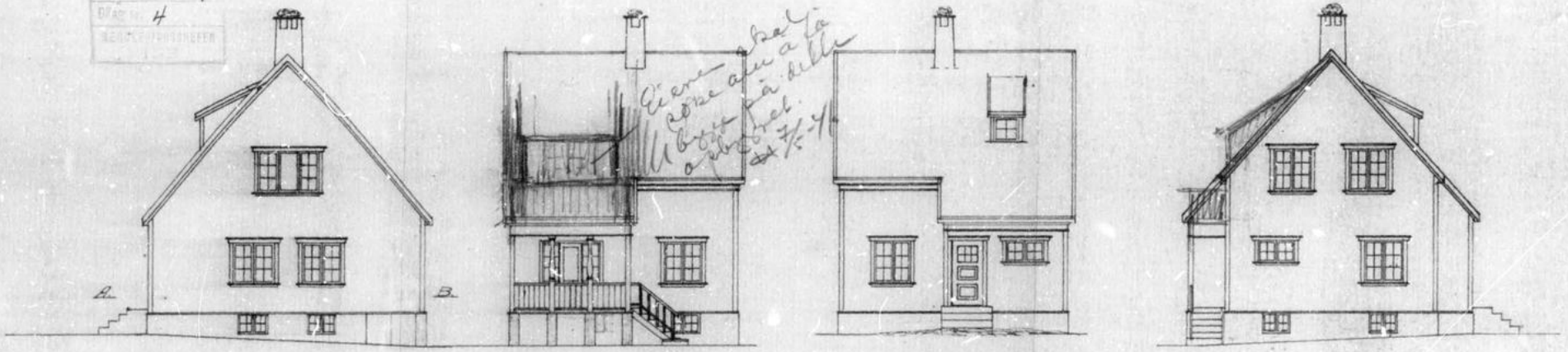
Akers Bygningsvæsen
Jnr. 2808. 1927
Dat. 16-7
Antal Dlagr. 4

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 421 B 27
Dlag nr. 4

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

# Trygve Henriksen Lilleaker „Mortenshuugen"

Gr. nr 10 – Parsel nr 9 Maal 1:100.

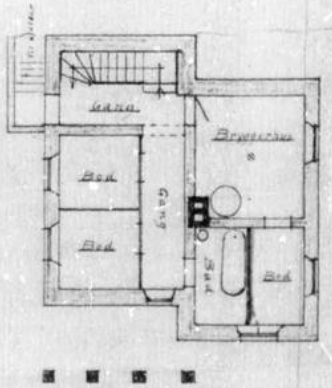



Mot Vest

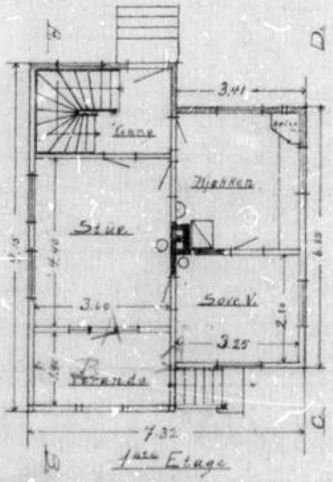
Mot Syd

Mot Nord

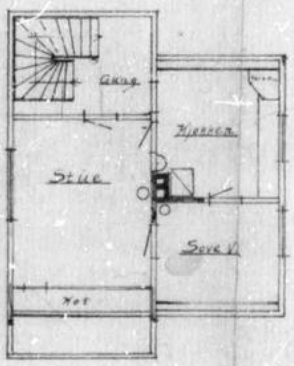
Mot Øst



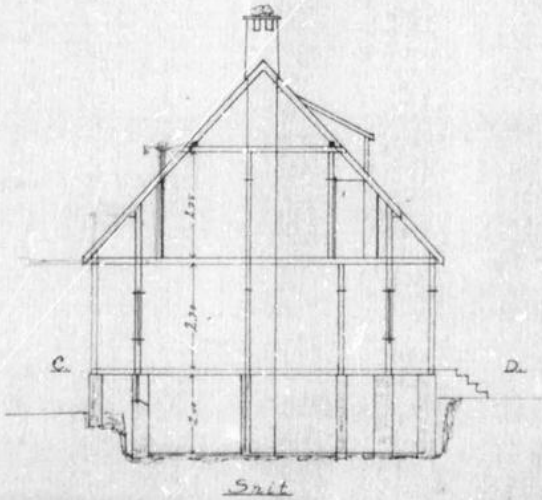

Kjelderplan



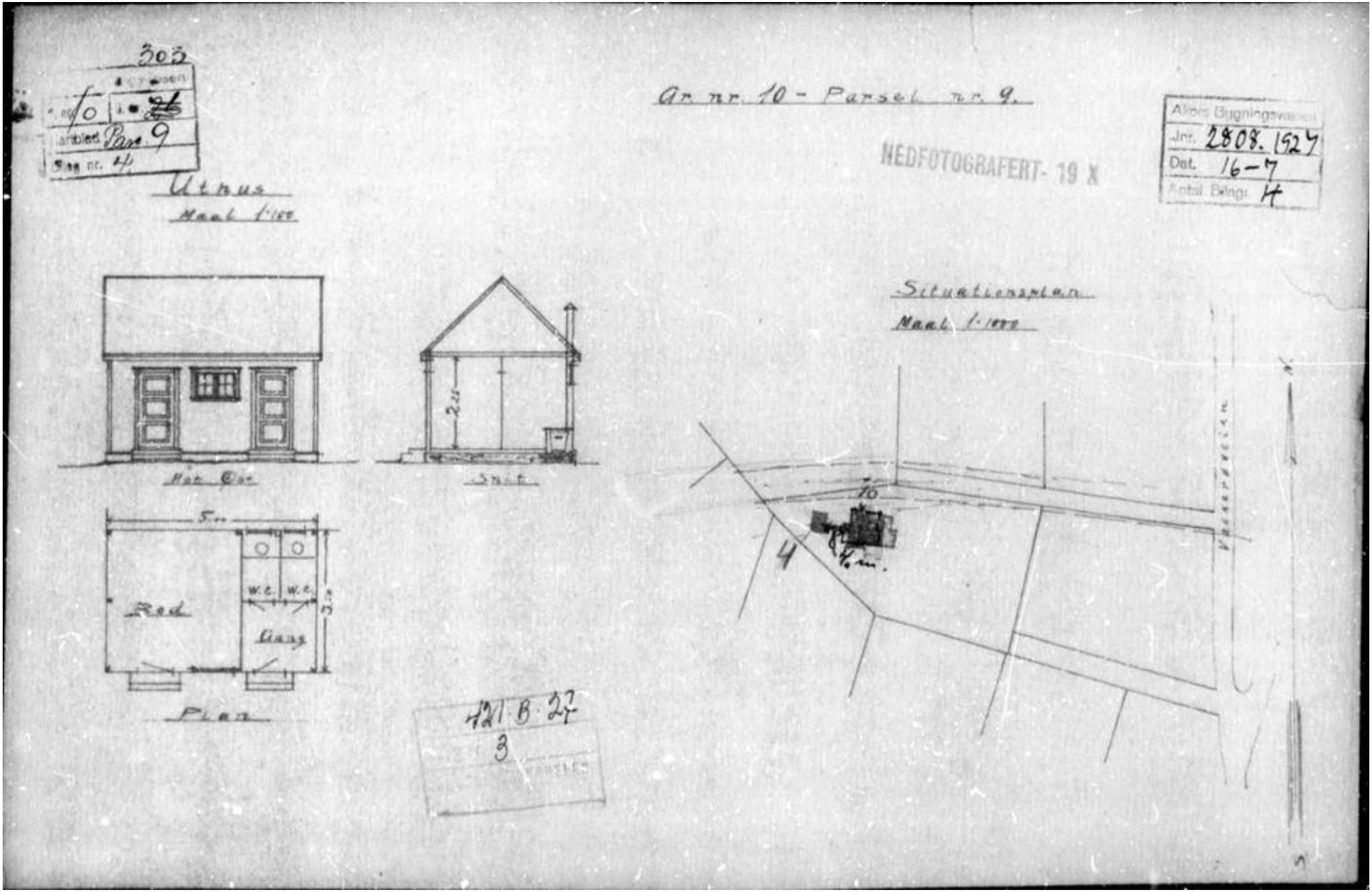

1ste Etage

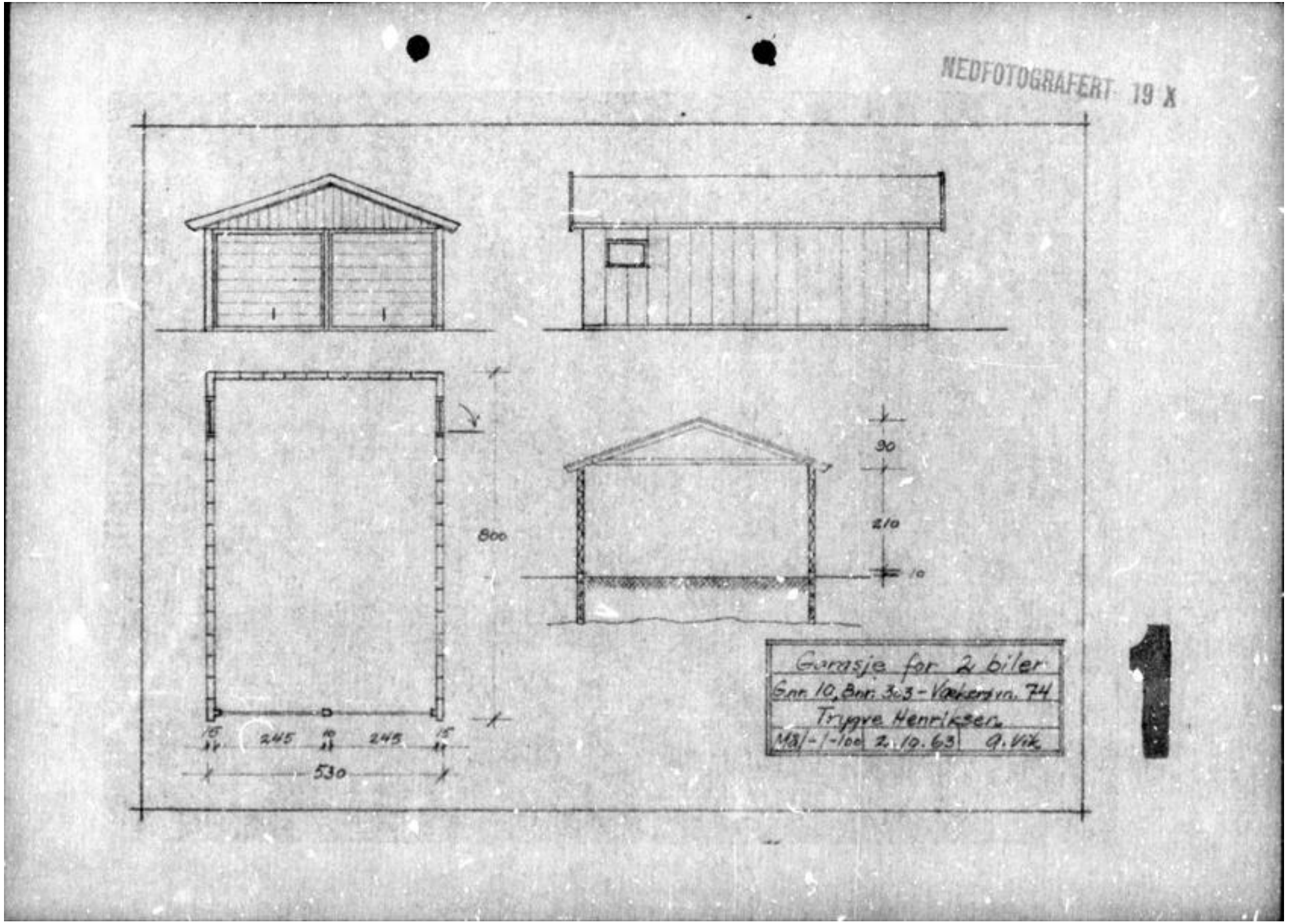


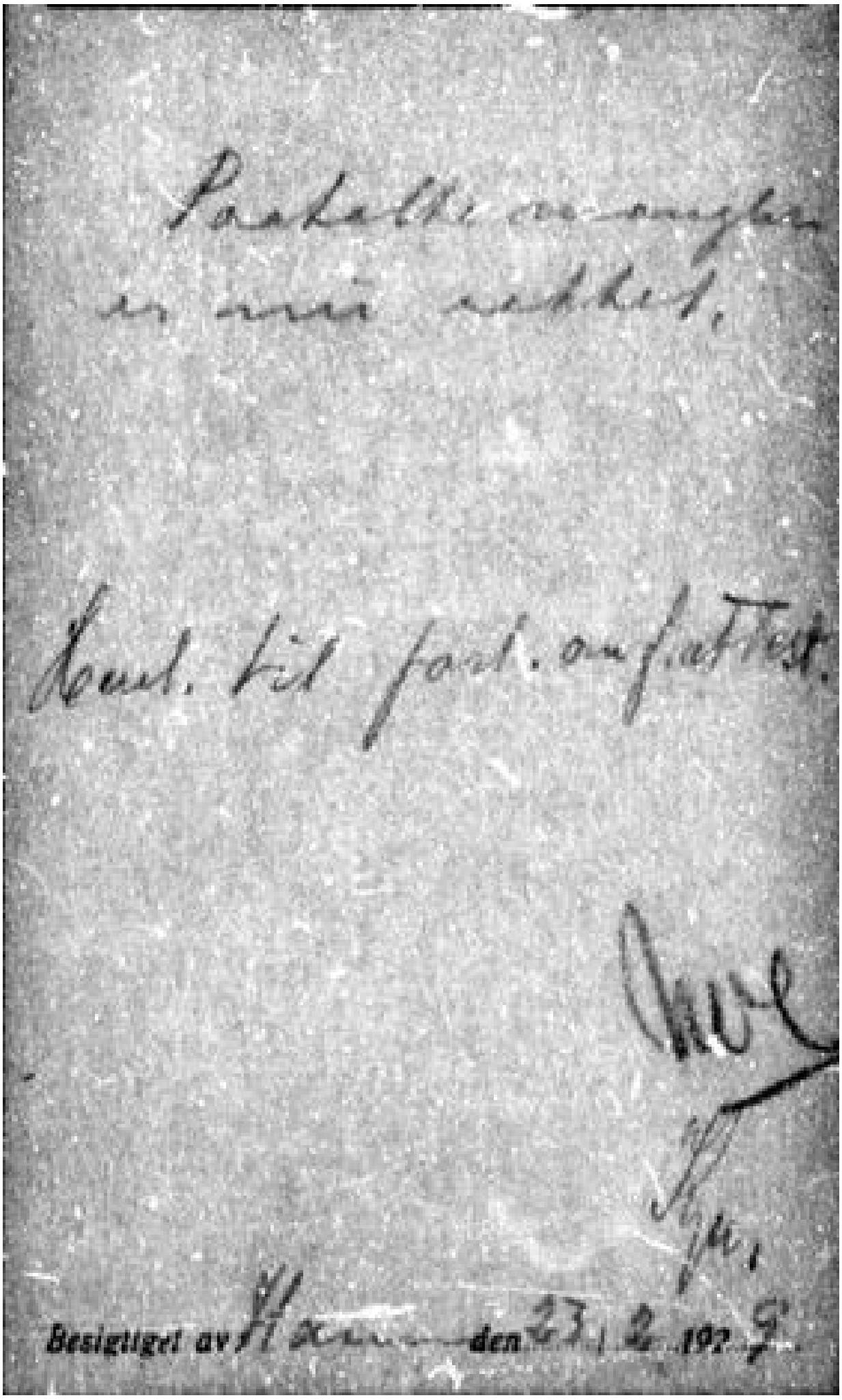

2den Etage




Snit


303
Ejendom
Matr. nr. 10
Udtagen
Parcel 9
Stor nr. 4
Ar nr. 10 - Parsel nr. 9.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Alders Bygningsvæsen
Jnr. 2808. 1927
Dat. 16-7
Antal Bilag: 4
Udtrus
Maal 1:100
Nat Mål
Snit
2.5
Situationsplan
Maal 1:1000
5.
Red.
W.C.
W.C.
Gang
3.
Plan
421 B 27
3


NEDFOTOGRAFERT 19 X
800
90
210
10
15
245
10
245
15
530
Garasje for 2 biler
Gnr. 10, Bnr. 303 - Vækerøveien 74
Trygve Henriksen
M3/-1-100
2.10.63
9. Vik
1



Besigtiget av [illegible] den 23/2 192[illegible]

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Terje Henriksen
Vækerøveien 74

0382 OSLO

Lasse Lund
Vestveien 40 B

0284 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 890103067 | 93/12280 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Bjørn Meling | 30. mars 1993 |

**Arbeidssted : 010/0303 Vækerøveien 74**
**Byggherre : Terje Henriksen, Vækerøveien 74, 0382 OSLO**
**Arbeidets art: TILBYGG - ENEBOLIG**

# FERDIGATTEST

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.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygninge vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ingeniør I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
**Til-og ombygging.**

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Vækeröveien 74. | Gnr. 10. bnr. 303. | 71/3005 |

Byggherre

Terje Henriksen
Vækeröveien 74

OSLO 2

HG/JG

Ansvarshavende

Tömmermester Henry Haakensen
Röahagen 4

OSLO 7

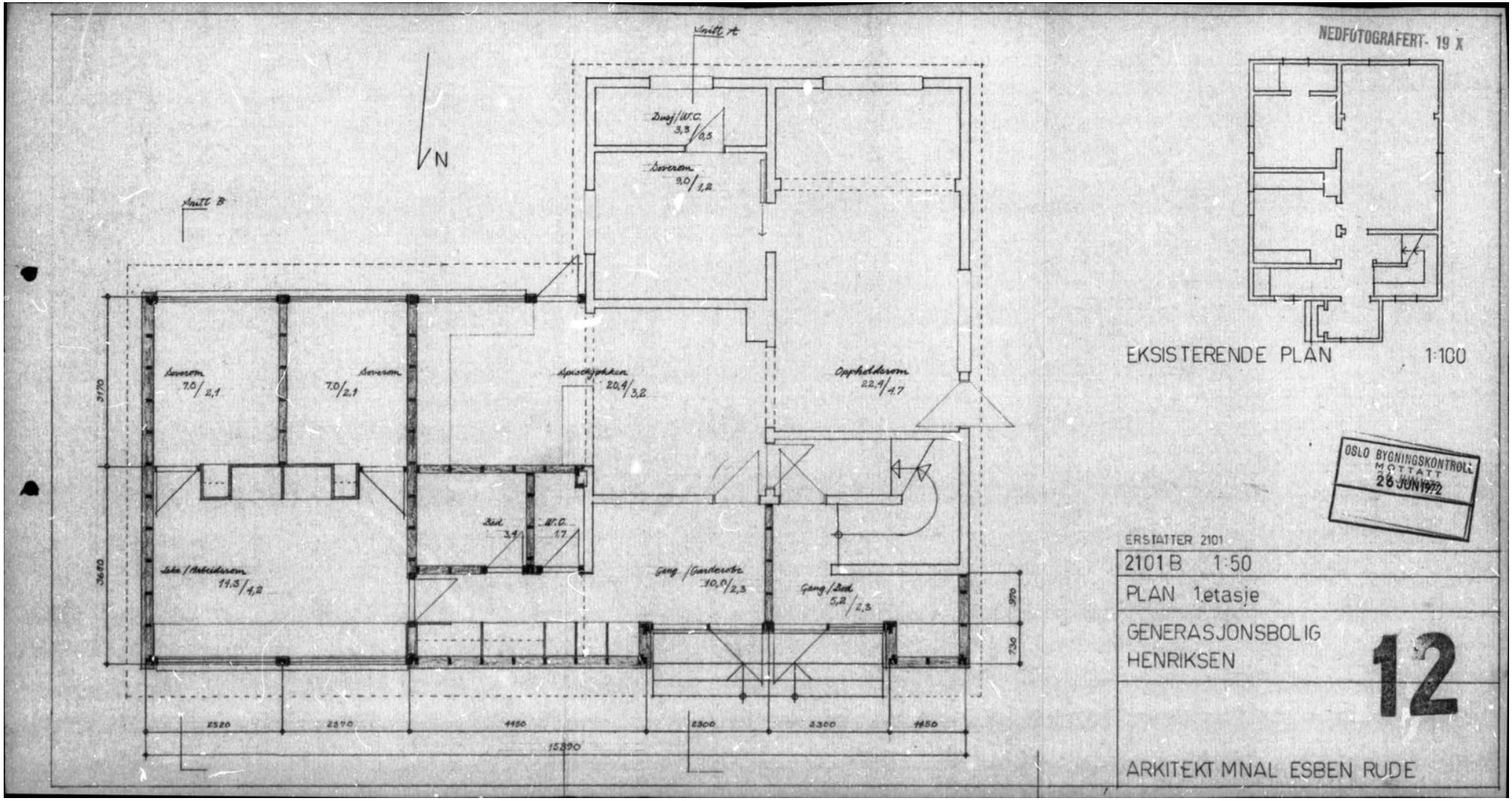
Dato
17.februar 1975.

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

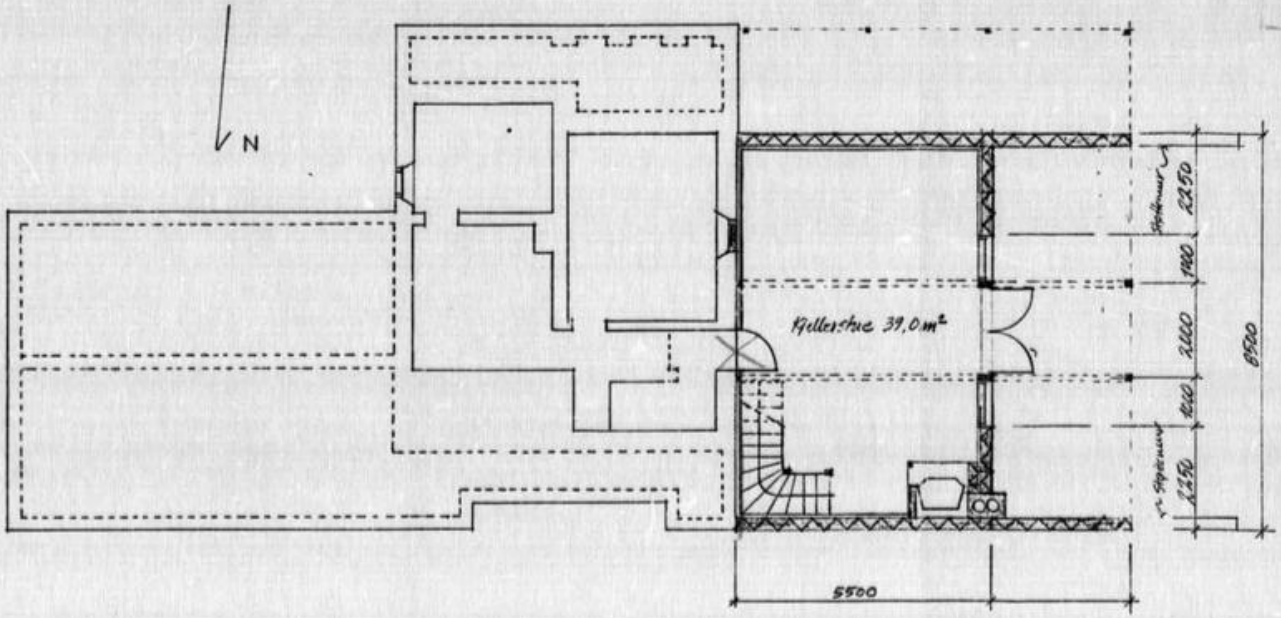
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

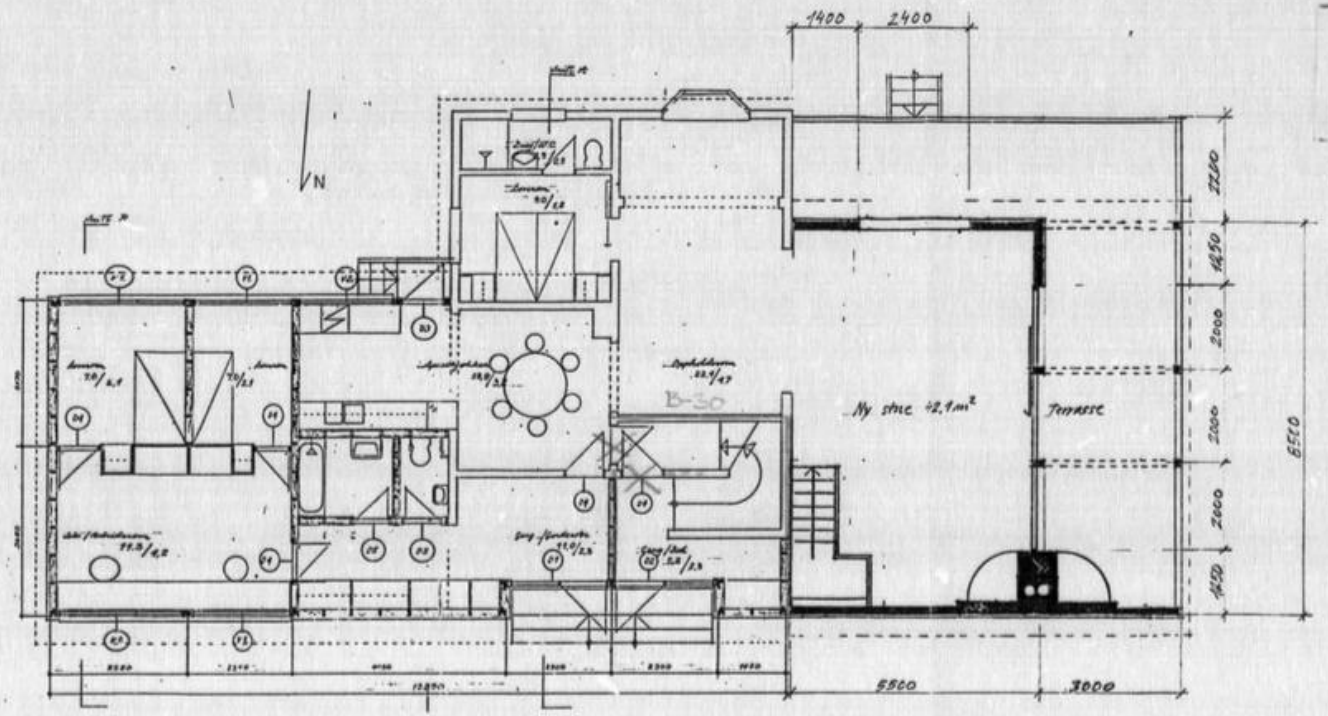

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
N
Snitt A
Snitt B
Dusj/W.C. 3,3/0,5
Soverom 9,0/1,2
Soverom 7,0/2,1
Soverom 7,0/2,1
Spisekjøkken 20,4/3,2
Oppholdsrom 22,4/4,7
Bad 3,1
W.C. 1,7
Gang/Garderobe 10,5/2,3
Gang/Bad 5,2/2,3
Stue/Arbeidsrom 14,3/4,2
3170
3610
970
730
2520
2370
4450
2300
2300
1450
15390
EKSISTERENDE PLAN 1:100
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 JUN 1972
ERSTATTER 2101
2101 B 1:50
PLAN 1.etasje
GENERASJONSBOLIG
HENRIKSEN
12
ARKITEKT MNAL ESBEN RUDE

MOTTATT
14. JUL 1989
Oslo Bygningsmyndighet




VÆKERØVEIEN 74 10/303
TILBYGG
ANNE LISE OG TERJE HENRIKSEN
PLAN KJELLER
MÅL 1:100

28. JUNI 1989
SIVILARKITEKT ESBEN RUDE




MOTTATT
14. JUL. 1989
Oslo Byggesaksarkiv

2

VÆKERØVEIEN 74 10/303
TILBYGG
ANNE LISE OG TERJE HENRIKSEN
PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:100

28. JUNI 1989
SIVILARKITEKT ESBEN RUDE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417230

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

| Arbeidssted | Matr. nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Vækerøveien 74. | gnr. 10, bnr. 303 | 63/3011 |

Byggherre

Herr Trygve Henriksen
Vækerøveien 74

OSLO 3.

Ansvarshavende

Murmester Arnfinn Vik
Mortensvingen 3

OSLO 2.

Dato
HB/NU.
26. mai 1965.

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

Forbehold:

En del planering gjenstår.

Bygningsinspektør
H. Braathen

forsidegg kl.

| | |
|---|---|
| G.nr. 10 | B.nr. 303 |
| Tomt nr. | |
| Parsell nr. | |
| Bilag nr. 17 | |

# AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

| | |
|---|---|
| L. nr. | |
| Dat. | 12/5 |
| Antall bilag | 2 |

# EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innredning i 2den etasje

**Eier:**

Bygge Kontrakten

Vollgaveien

adr. Hillevåg

**Anmelder:**

- Dr. -

adr.

**Sted:**

Hillevåg.

Parsell nr.

av

Tomt nr.

til Vollgaveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veisjef (ang. vei)

Brandsjef:

Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**

Byggm. Hagbart Lie, Kongensgt. 9.

adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 20/5.43.

Ferdigattest:

Boake.

13/5.43 K

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Tilbygg (vindfang) til våningshus.

| Eiendom | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Vækerøveien 74. | gnr. 10, bnr. 303 | 61/873 |

Byggherre

Herr Trygve Henriksen
Vækerøveien 74

Ø. Ullern.

Ansvarshavende

Eier.

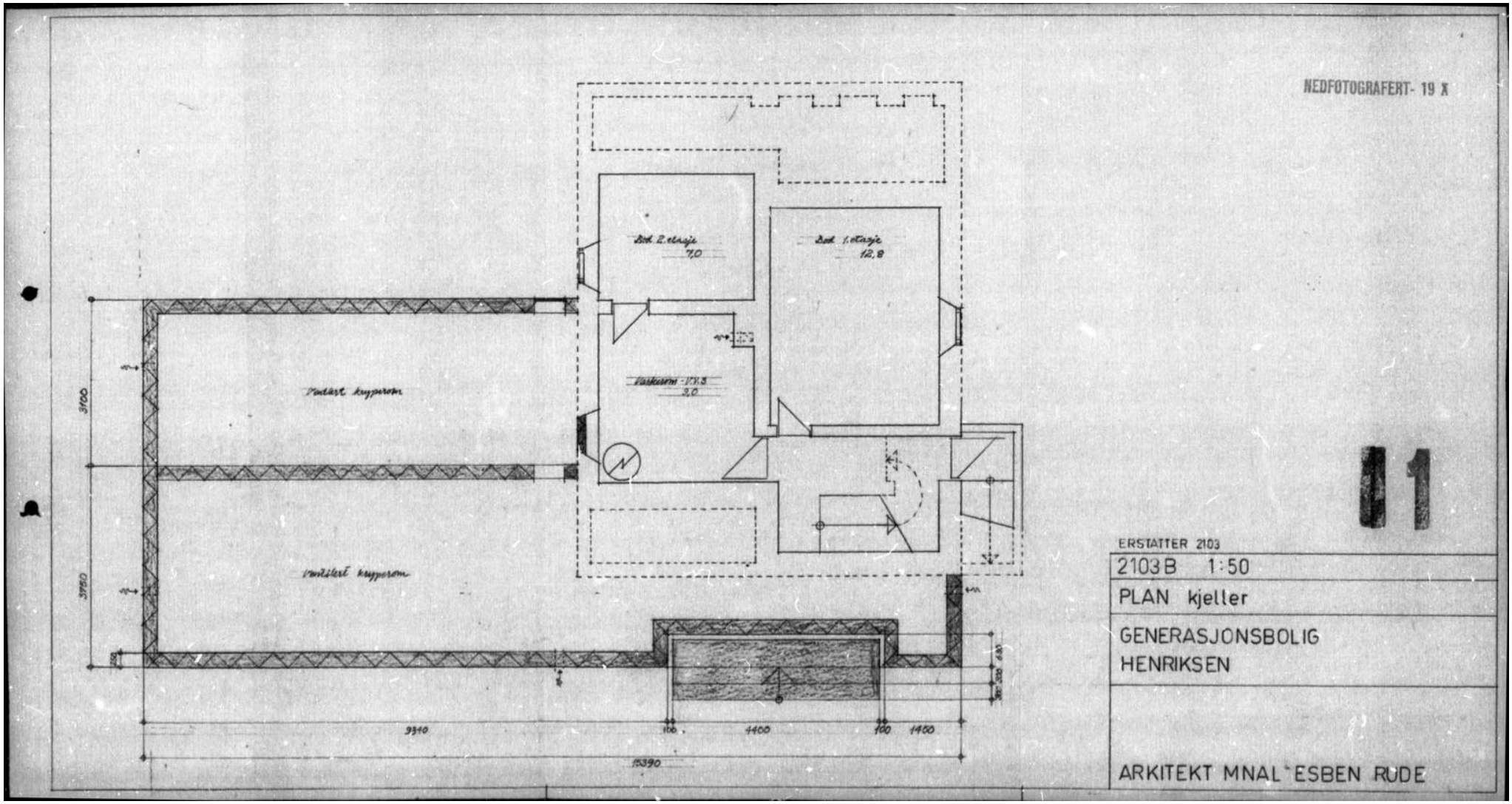
Dato
HB/NU.
7. september 1962.

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

HB

Bygningsinspektør
H. Braathen

10 000. R. A. 699/62.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bod. 2. etasje
7,0
Bod. 1. etasje
12,8
Vaskerom
3,0
Ventilert kjølerom
Ventilert kjølerom
3100
3150
9310
100
4400
100
1400
15390
11
ERSTATTER 2103
2103 B 1:50
PLAN kjeller
GENERASJONSBOLIG
HENRIKSEN
ARKITEKT MNAL ESBEN RUDE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

**Melding om ferdig byggearbeid.**
Mindre arbeider

Arbeidets art
Innredn.av w.c.og dusjrom i 1.etasje.

| Arbeidssted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Vakerøveien 74. | gnr. 10, bnr. 303 | 59/1754 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Herr Trygve Henriksen | Murmester Juel Wold |
| Vakerøvn. 74 | Hartmannsvei 26 |
| Ø. Ullern. | Lilleaker. |

HB/NR.
Dato
17. oktober 1960.

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

**Forbehold.**

Vifte må innsettes i avtrekksventil i w.c.

H. Braathen

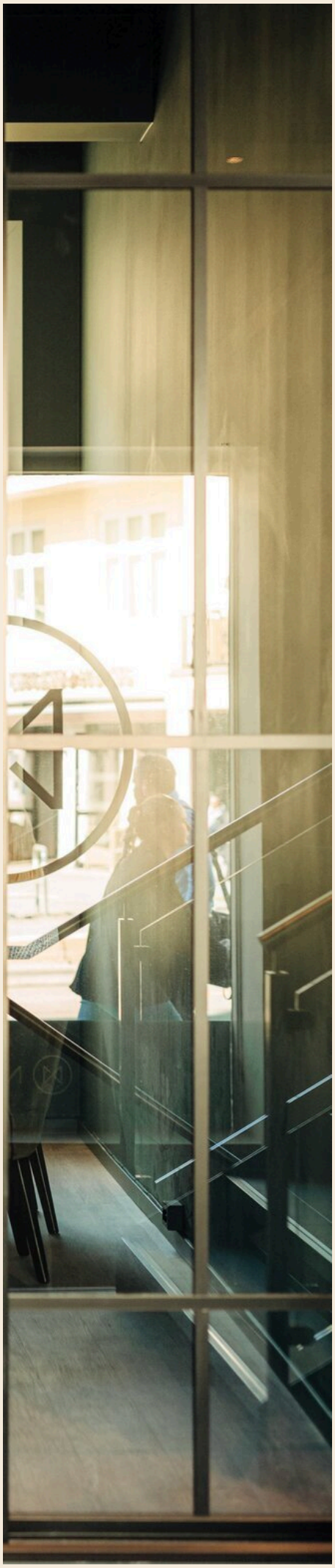
Bygningsinspektør

10 000 1959 R. A.-

Velkommen til

# Nordvik Røa

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

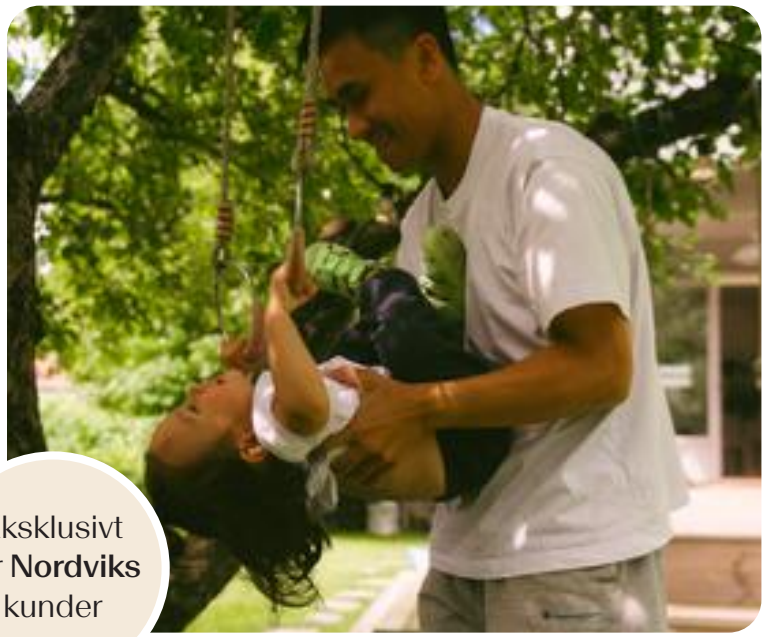


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
**22 22 55 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0072/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sportsveien 1 0382 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




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





**Erik Høyem**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575


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