NORDVIK

# Stasjonsveien 38D

3 soverom | 159 kvm | Rekkehus



Velkommen til

# Stasjonsveien 38D (Adkomst Hen

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 30 | Om boligen |
| 41 | Tilstandsrapport |
| 65 | Egenerklæringsskjema |
| 71 | Andre vedlegg |
| 107 | Nabolagsprofil |
| 109 | Kontaktinfo |
| 112 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 115 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 116 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 12.06.2026

# Nøkkelinformasjon




Innholdsrikt rekkehus over tre plan - Betydelig oppgradert -
Solrike uteplasser - Peis - 2P-plasser - Ladestasjon elbil

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **12 500 000,-** |
| Omkostninger | **313 590,-** |
| Totalpris | **12 813 590,-** |
| BRA-i | **159 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1987** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

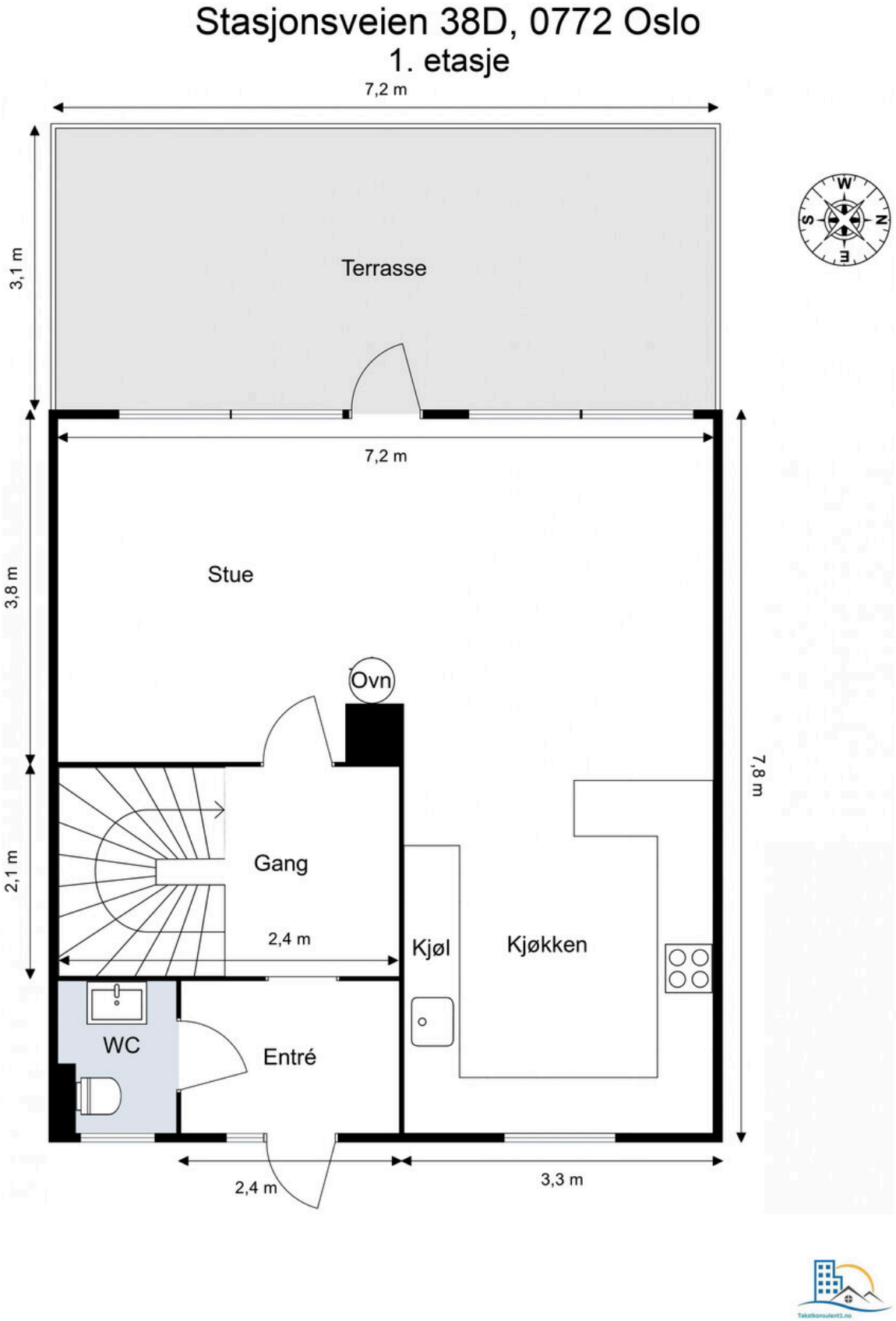
Velkommen til Stasjonsveien 38D!

Dette attraktive rekkehuset ligger usjenert til i et rolig og barnevennlig boligområde ved Gressbanen/Holmen - perfekt for familier som ønsker trygge omgivelser der barna kan leke fritt i et svært populært boligområde.

Kvaliteter:
Familievennlig rekkehus over tre plan
Trygg og kort skolevei via sti til Hemingveien
Stor vestvendt terrasse på 22 m² og vestvendt balkong på ca. 4 m²
Kvik-kjøkken fra 2019
Baderom fra 2013
Stemningsfull vedovn
To bad + toalettrom
Tre gode soverom, hvor hovedsoverommet har walk-in-closet og balkong
Nye automatsikringer installert i 2019
To parkeringsplasser rett utenfor boligen (elbillader)
Barnevennlig beliggenhet nær lekeplasser, fotballbaner og Holmen skole
Kort vei til t-bane/bus

# Planløsning

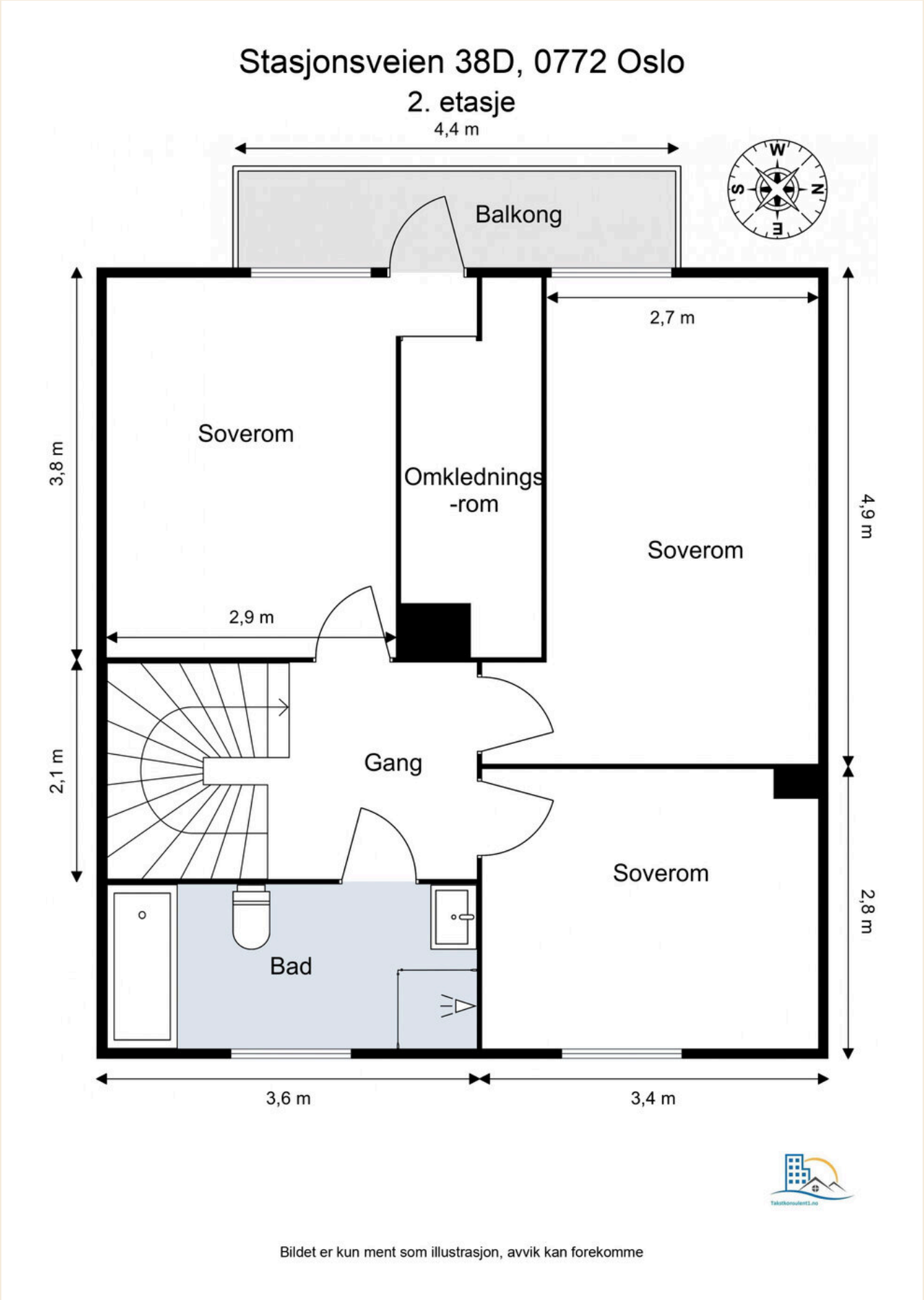
**1. Etasje**
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

# Planløsning

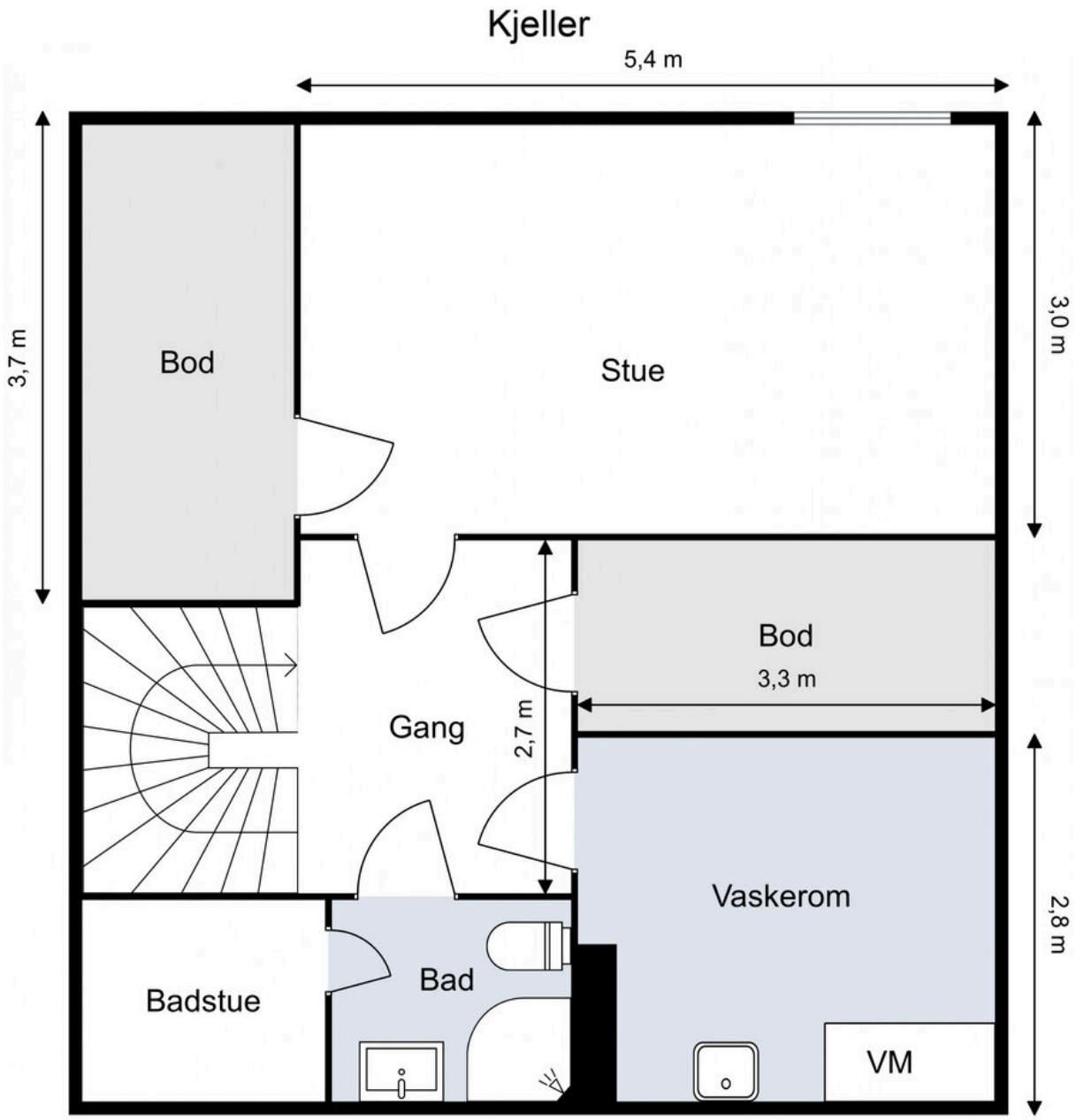
**2. Etasje**
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

## Stasjonsveien 38D, 0772 Oslo




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme














































































Holmen skole

# 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**
20-0352/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Stasjonsveien 38D (Adkomst Hemingveien), 0772 OSLO
Gnr 27, bnr 2448 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 2453 (ideell andel 1/10) i Oslo kommune

**Selgere**
Martin Joseph Tallerud Mc Carthy
Anna Gyda Tallerud Mc Carthy

**Kjøpesum og omkostninger**
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
328 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 828 590,- (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**
1987

**Antall soverom**
3

**Arealer**

BRA-i: 159 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Gang, bad, badstue, 2 boder, vaskerom og stue
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, toalettrom, gang, kjøkken og stue
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, walk-in closet og 3 soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

**Innhold**
Rekkehuset inneholder:
Underetasje: Gang, bad, badstue, 2 boder, vaskerom og stue.
1. etasje: Entré, toalettrom, gang, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, bad, walk-in closet og 3 soverom.

- 1. ETASJE -

ENTRÉ:
Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende entré utstyrt med gulvvarme, som gir et lunt og behagelig førsteinntrykk året rundt. I 2024 ble det installert moderne spotbelysning i yttergang, gang og gjestetoalett, som løfter helhetsinntrykket ytterligere. Ytterdøren ble skiftet i 2019, og i 2016 ble det montert en romslig skyvedørsgarderobe fra Garderobemannen – perfekt for effektiv og stilren oppbevaring.

STUE M/UTGANG TIL TERRASSE:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både sofagruppe, TV-løsning og et romslig spisebord. Gulvene er belagt med flott en-stavs parkett, og veggene er malt i moderne og delikate fargetoner – et flott, nøytralt utgangspunkt for å skape ditt eget drømmehjem. I 2026 ble stuen fornyet med ny tapet og malte overflater. I 2016 ble veggen mellom kjøkken og stue fjernet, noe som åpnet opp arealet og ga en mer

sosial og tidsriktig romløsning. Samtidig ble gulvene oppgradert og overflatene fornyet. Det ble også installert en moderne vedovn som gir både ekstra varme og hyggelig stemning på kjølige dager.

Fra stuen har du direkte adkomst til en flott, vestvendt terrasse på hele 22 m² med svært gode solforhold og direkte tilgang til hagen. I vår- og sommerhalvåret fungerer den som en naturlig forlengelse av stuen – et perfekt sted for hyggelige måltider, avslapning og sosiale stunder med familie og venner. Den generøse størrelsen gir mulighet for både spisegruppe, lounge-møbler, beplantning og gassgrill, slik at du enkelt kan skape din egen grønne og innbydende uteoase.

KJØKKEN 2019:
Stilrent Kvik-kjøkken fra 2019 med svært god skap- og benkeplass. Innredningen har moderne, glatte fronter og en praktisk laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Løsningen inkluderer overskap som gir ekstra oppbevaringsplass. Kjøkkenet er fullt utrustet med integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og tilhørende kjøkkenventilator over kokeplass. Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt for økt trygghet i hverdagen. Et gjennomtenkt og funksjonelt kjøkken som kombinerer moderne design med praktiske løsninger for en effektiv matlagingsopplevelse.

TOALETTROM 2024:
Praktisk toalettrom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen, oppgradert i 2024. Rommet er innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig ventilasjon. Det er også montert vannstoppsystem i toalettkassen.

- 2. ETASJE -

HOVEDSOVEROM M/UTGANG TIL BALKONG:
Soverommet er romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Her har du også direkte tilgang til en praktisk walk-in-closet som gir utmerket oppbevaringsplass og en luksuriøs hverdagsfølelse. Fra soverommet er det utgang til en herlig vestvendt balkong på ca. 4 m² – et perfekt sted for morgenkaffen eller en rolig kveld i solen.

SOVEROM 2:
Det andre soverommet er av god størrelse og fungerer perfekt som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Rommet byr på gode møbleringsmuligheter med plass til seng, skrivepult og garderobeløsning. Et stort vindu sørger for naturlig lysinnslipp og skaper en lun og trivelig atmosfære. Et rom som enkelt kan tilpasses familiens behov gjennom alle livets faser.

SOVEROM 3:
Det tredje soverommet er et fleksibelt og lyst rom som enkelt kan tilpasses behovene i hverdagen. Her får du et smart og funksjonelt areal som egner seg både som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. De gode vindusflatene gir rommet en behagelig lyssetting, og den gjennomtenkte planløsningen sørger for effektiv møblering. Et ideelt tillegg for familier i vekst – eller for deg som ønsker litt ekstra plass i hverdagen.

BADEROM 2013:
Delikat, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen, renovert i 2013. Rommet er praktisk innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, dusjhjørne med svingbare glassdører og et komfortabelt badekar – perfekt for både raske morgendusjer og avslappende kveldsbad. Badet har også en elektrisk styrt vifte som sørger for god ventilasjon og et friskt inneklima.

-UNDERETASJE -

KJELLERSTUE:
Dette rommet fungerer utmerket som lekestue for de minste i familien, eller som et eget fristed for ungdommen. Med sin romslige utforming er det god plass til en komfortabel sittegruppe, TV-løsning og annet tilhørende møblement, slik at du kan skape en innbydende og funksjonell sone for både avslapning og underholdning. Den åpne og fleksible planløsningen gir mulighet for å tilpasse rommet etter familiens behov – enten det brukes til spill, filmkvelder eller sosiale sammenkomster. Dette allsidige oppholdsrommet er et verdifullt tilskudd til boligen og passer perfekt for alle aldre.

BADEROM MED TILHØRENDE BADSTUE:
I kjelleren finner du et baderom med tapetserte vegger og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Badet er praktisk innredet med toalett, servant og dusjkabinett, samt mekanisk avtrekk.  Toalettet er pt. i ustand og vil bli utbedret før overtakelse.

Fra baderommet er det direkte adkomst til en romslig badstue, innredet med panel på vegger og i himlingen samt tregulv. Badstuen har i dag vært benyttet som bod av nåværende eier siden 2013, men kan enkelt tas i bruk igjen som en herlig privat velværeavdeling.

VASKEROM:
Stort og svært funksjonelt vaskerom med god plass til både oppbevaring og praktiske arbeidsflater. Rommet har panel i himlingen, malte overflater på veggene og et slitesterkt gulvbelegg som gjør det enkelt å holde rent. Det er installert en praktisk vaskeromsinnredning med benk og vaskekum, samt opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon. Varmtvannsberederen på ca. 200 liter er plassert i rommet.

TO BODER:
I underetasjen finner du to romslige boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Her er det rikelig med plass til sesongutstyr, sportsutstyr, barnevogner eller andre eiendeler du ønsker å oppbevare trygt og lett tilgjengelig. Bodene bidrar til en praktisk og oversiktlig

hverdag – perfekt for en aktiv familie eller deg som ønsker god lagringskapasitet.

OVERFLATER:
2 etg: Himling med malte plater. Vegger med malte overflater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,38 m.
1 etg: Himlinger med malte plater, innfelte downlights i entré og gang. Vegger med malte overflater. Gulv med en-stavs parkett og fliser, elektrisk gulvvarme i entré. Takøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.
Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med malte overflater. Gulv med betong, laminat og laminat lagt i kvadrat, elektrisk gulvvarme i kjellerstue. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt ytterdør med glassfelt.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1986. Vindu med 2-lags isolerglass, prod 2005 i kjeller.
Balkongdører: 2 etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 1986. 1 etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 1986.
Innerdører: 2. etg: Innerdører med 3-speil. 1. etg: Innerdør med 4-speil og dør med glassfelt.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med lufteluker i vinduene.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer i entréen. Nye automatsikringer installert i 2019.
Oppvarming: Vedfyring, samt elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje, entré, toalettrom, kjellerstue og bad i kjeller.

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

**Parkering**
Eiendommen disponerer to parkeringsplasser. Det er montert elbillader.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Modernisering og påkostninger**
2013:
- Pusset opp bad i 2. etg.

2016:
- Fjernet vegg mellom stue og kjøkken.
- Nytt gulv i stue og oppgradet overflater.
- Ny vedovn, utført av Toni Stipic.
- Montert skyvedørgarderobe i gang.

2019:
- Nytt kjøkken(Kvik), samt nye automatsikringer. Utført av Elektris 24 Timer Service AS.
- Ny ytterdør.

2021:
- Montert elbillader, utført av Mj Elektro AS.

2023:
- Montert pipehatt, utført av Olaf Johansens Eftf. AS

2024:
- Montert spotter i entré, gang og toalettrom, utført av El Alliansen AS.
- Oppgradert toalettrom, utført av Røa Rør AS.
- Det ble montert nye stoppekraner i alle boenheter i 38, utført av HTV Rørfornying AS.

2026:
- Helsparkle trapperom vår 2026.
- Tapetsering og maling stue.
- Bytte av toalett og kran/uttak vaskemaskin planlagt 2026 pga defekte deler.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013: Bad 2. etg, Flishuset import v/Finn Kjellid VS Rør AS Elektro Team AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 bad 2 etg. Flishuset import v/Finn Kjellid

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013: Total rehabilitering av baderom 2. etasje Flishuset- import v/ Finn Kjellid VS rør as Elektro team as

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: Pipe: pipehatt satt på august 2023 Arbeid utført av Olaf Johansens Eftf. AS Fjernet gammel peis og satt inn vedovn i desember 2016. Arbeid utført av murmester Toni Stipic

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Asker og Bærum elektro AS, mars, april 2026. trekke om stikkontakter til jord. montere lampe over spisebord. bytte defekt dimmer. El-kontroll av bolig. trekke om til stikkontakter og bytte til stikkontakter med barnesikring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? mars 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee lader montert i 2021 av MJ Elektro AS

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 utvendige stoppekraner til alle hus i nr 38 ble byttet ut. Arbeid utført av HTV rørfornying 2024: nytt toalett og vask på gjestetoalett. Arbeid utført av Røa Rør AS. 2019: nytt kjøkken. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift Vest as 2013: totalrenovering bad 2.etasje Arbeid utført av VS Rør AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: fra tidl. eier: Tidligere eier har flyttet vegg i 2. etasje mellom soverom for å lage walk-in closet. Ut i fra vår forståelse og takstrapport fra 2013, var ikke dette bærevegg og derfor ikke søknadspliktig."

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken 2019. Arbeid utført av Ditt Nye Kjøkken AS, Elektris, Christiania Rørleggerbedrift Vest as Diverse oppussing av overflate april 2026: overflate totaloppussing trapperom, Maler Service KNS

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Feietilsyn 05.11.25, ingen avvik.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave før salget av boligen i 2013.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar: Nåværende eier har kun bodd i boligen siden slutten av februar 2026.

**Bygningssakkyndig**
Marcus Johannessen Bratland

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

Boligen er bygget i 1987. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med betongtakstein e.l.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Øvrige dører
- Tekniske installasjoner > Eldre vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > Kjeller > badstue > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk er større enn dagen forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og stekeplater.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV

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

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

**Adgang til utleie**
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Vedfyring, samt elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje, entré, toalettrom, kjellerstue og bad i kjeller.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 25 888,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt 6 053,00
Feie-og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 10 972,72
Vann-og avløpsgebyr 14 678,40
Totale avgifter 31 941,12

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr ca 14000,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 349,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra VikenFiber kr 899,- pr mnd.
- Brøyteavtale med Vaktmestercompaniet for alle i nr. 38. Administreres av en boenhet som sender Vipps krav. Kostnad 2025; 3.368,- per hus.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 6 053,- pr. 01.01.2026
Boligen er ilagt kr. 6 053,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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 3 960 820,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 086 886,- 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**
Gjensidige
Polisenr: 94566360

**TV/Internett/Bredbånd**
Tv/internett fra Altibox. Kostnad 1350,-/mnd.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 117 kvm (Eiertomt)
Tomten er bestående av rekkehuset med tilhørende hage. I tillegg har eiendommen andel i realsameie matrikkel gnr. 27 bnr. 2453 som utgjør fellesarealer hvor det er opparbeidet gangvei, parkeringsplasser samt avfallshåndtering. Denne eiendommen eier 1/10 av tomten som utgjør ca. 842m2 (Ihht. EDR).

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

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Dette attraktive,rekkehuset har en usjenert beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde ved Gressbanen/Holmen – ideelt for familier som ønsker trygge omgivelser der barna kan leke fritt. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen er omgitt av idylliske grøntarealer som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø med turstier og bekker som renner fra Nordmarka ned til Holmendammen. I umiddelbar nærhet finner du åpne gressletter, skogsområder og en bekk med krystallklart vann og småfisk. I nærområdet ligger også akebakke og flere lekeplasser.

Boligen ligger i kort gangavstand fra nye Holmen skole og Holmenkollen Tennisklubb, som tilbyr flere treningsbaner, lekeplasser og populære uteområder. Du finner også Gressbanen, som forvandles til kunstisbane om vinteren.

Gressbanen Ready ligger omtrent 500 meter unna og tilbyr kunstisbane i vintersesongen og kunstgressbane om sommeren. Her er det gode muligheter for både uorganisert lek som fotball, tennis og skøyter, samt et bredt spekter av organiserte aktiviteter. I tillegg ligger Hemingbanen cirka 2 km fra boligen – et moderne idrettsanlegg med flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, tennishall og en stor trampolinegrop.

For de aktive finnes det en rekke idrettsklubber innen gangavstand, blant annet Njård, Ready, Heming, Voksen og Vestre Aker. Klubbene tilbyr et omfattende aktivitetstilbud med blant annet fotball, bandy, tennis, turn, håndball, alpint, langrenn, friidrett og terrengsykling. Det finnes også flere dansestudioer på Vinderen, Smestad og Røa, og på Røa ligger en ny svømmehall som blant annet tilbyr babysvømming på Voksen. Med bil er du kun fem minutter unna Holmenkollen, Midtstuen og Bogstad, som alle byr på flotte helårsaktiviteter som ski, golf og friluftsliv.

Området har flere lekeplasser som barna trygt kan utforske, og den populære Tufteparken ved Holmendammen gir muligheter for både styrketrening og hyggelige turer med de minste – inkludert mating av ender og muligheter for fluefiske. Om våren arrangeres orienteringsløyper i Husebyskogen og ved Holmendammen, og på St. Hans samles nabolaget til en tradisjonsrik feiring med bålтenning.

Det finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker i området, blant annet Rema 1000, Joker, Coop Extra og Meny Gressbanen, som ligger kun 500 meter unna.

Boligen har svært gode kollektivmuligheter, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Bussholdeplassen «Arnebråten» for linje 45 og 1N ligger fire minutters gange fra eiendommen, og Holmen T-banestasjon nås på cirka ni minutter til fots. Nærområdet byr i tillegg på et bredt servicetilbud på Slemdal, Vinderen og Røa.

Her bor du med nærhet til Nordmarkas fantastiske turmuligheter. Midstuen ligger kun ti minutters gange unna og fungerer som et naturlig startpunkt for milevis av skiløyper, sykkelstier og turveier. Det er også gang- og sykkelavstand til flotte bademuligheter ved Sognsvann og Bånntjern. Kort oppsummert er dette et attraktivt og tilbaketrukket område – samtidig sentralt plassert med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

**Skoler og barnehager**
Arnebråtveien barnehage 8 min gange  0.6 km
Kattugla Steinerbarnehage  10 min gange 0.8 km
Frantsebråten barnehage 10 min gange 0.8 km
Boligen sogner til Holmen skolekrets som åpnet i 2018 og har et svært godt omdømme.

# Offentlige forhold

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.06. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

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

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

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

Pågående byggesaker:
Hemingveien 1 B - ombygging av enebolig, oppføring av garasje og endring av avkjørsel
Saksnummer: 202507380

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

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

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

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

301/27/2448:
09.10.1986 - Dokumentnr: 62871 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1986 - Dokumentnr: 62870 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:721

13.12.1990 - Dokumentnr: 75660 - Målebrev

09.10.1986 - Dokumentnr: 62871 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2026 - Dokumentnr: 600027 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.10.1986 - Dokumentnr: 62870 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:721

13.12.1990 - Dokumentnr: 75660 - Målebrev

301/27/2453:
09.10.1986 - Dokumentnr: 62871 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1986 - Dokumentnr: 62870 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:721

13.12.1990 - Dokumentnr: 75660 - Målebrev

09.10.1986 - Dokumentnr: 62871 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2026 - Dokumentnr: 600027 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.10.1986 - Dokumentnr: 62870 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:721

13.12.1990 - Dokumentnr: 75660 - Målebrev

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Interiørveiledning kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 500,- 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 12. juni 2026

**Megler**
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

**Meglerforetaket**
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

**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).

# Tilstandsrapport

Stasjonsveien 38D , 0772 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 2448

**Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²**



**Befaringsdato:** 01.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3283 **Referansenummer:** VS9051

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

**Rapportansvarlig**



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# 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

Bygningen ble bygget i 1987. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025.

**Selveier rekkehus - Byggeår: 1987**

UTVENDIG Gå til side

2. etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 22 m². Gulv med terrassebord.

Selveier rekkehus bygget i 1987. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med betongtakstein e.l.

INNVENDIG Gå til side

2 etg: Himling med malte plater. Vegger med malt strie, malt tapet, samt vegger som er sparklet og malt. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,38 m.

1 etg: Himlinger med malte plater, innfelte downlights i entré og gang. Vegger med malt tapet, samt vegger som er sparklet og malt. Gulv med en-stavs parkett og fliser, elektrisk gulvvarme i entré. Takøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med betong/mur, samt vegger som er sparklet og malt. Gulv med betong, laminat og laminat lagt i kvadrat, elektrisk gulvvarme i kjellerstue. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

- Det mangler noe lister ved dører. Parketten i soverom i 2. etg har dratt seg ut fra gulvlisten.
Vedfyring, elektrisk gulvvarme på bad i 2. etg, entre, toalettrom, kjellerstue og bad i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:
Himling med panel. Vegger med tapet. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Himling med panel. Vegger med malt strie. Gulv med belegg. Innredet med vaskeromsinnredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Badstue: Himling med panel. Vegger med panel. Tregulv.

- Badstuen er brukt som bod siden nåværende eier overtok i 2013.

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger er sparklet og malt. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig ventilasjon. Montert vannstoppsystem i toalettkassen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vedfyring, elektrisk gulvvarme på bad i 2. etg, entre, toalettrom, kjellerstue og bad i kjeller.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Selveier rekkehus**

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

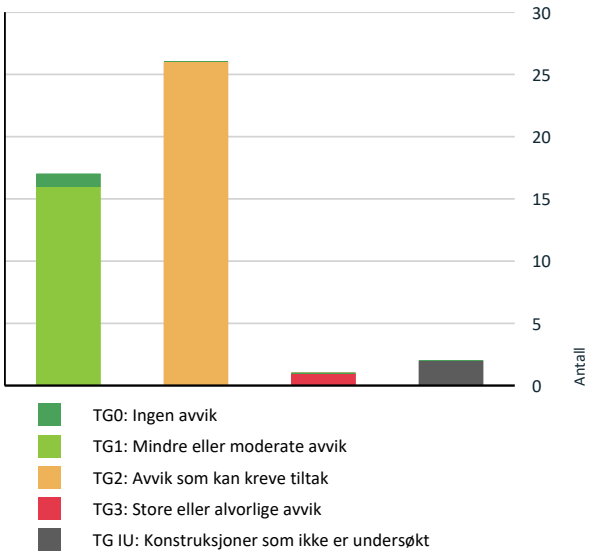
2. etg: Deler av soverom har blitt til walk-in garderobe.

1. etg: Revet vegg som skiller stue og kjøkken. Tettet dør i mellom gang og kjøkken. Dette var ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjeller: Stuen står som disponibelt rom på byggetegning. Det foreligger ikke bruksendring på dette. Det er i tillegg laget vinduåpning og satt inn vindu i kjellerstuen. Det foreligger ikke søknad om fasadeendring.

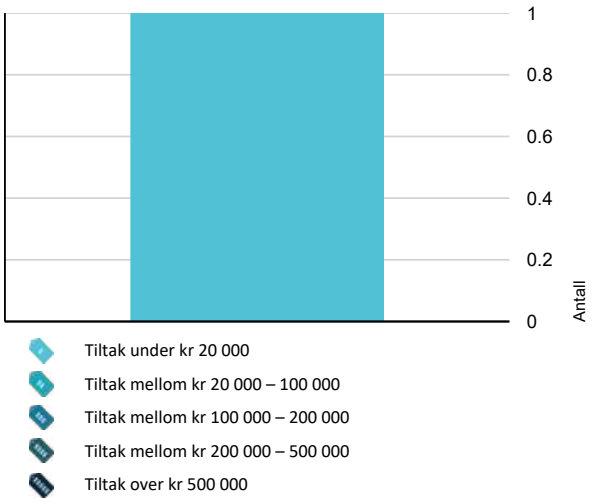
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Selveier rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Øvrige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Eldre vannledninger** | Gå til side |
| **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 |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## SELVEIER REKKEHUS

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med takstein. Undertak med sutakplater.

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med sperrer av tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det vil normalt kunne oppdages fuktskjolder i undertak av sutaksplater, det er vanskelig å si når dette har kommet. Det var ikke tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Hull i sutakplate ved gavelvegg. Ved lufteventilen har nettingen som stenger dyr og insekter ute smuldret opp.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring bør utføres.

Hull i sutakplate bør tettes igjen. Det bør gjøres tiltak rundt lufteventiler slik at man stenger insekter og dyr ute.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 1986. Vindu i kjeller med 2-lags isolerglass, prod 2005.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer trenger behandling. Bør påregnes utskifting på sikt.

## TG 2 Balkongdører

**Beskrivelse**

2 etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 1986.

1 etg: Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 1986.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Balkongdører trenger behandling. Bør påregnes utskiftning på sikt.

## TG 1 Ytterdør

**Beskrivelse**

Malt ytterdør med glassfelt.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

2. etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 4 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,91 m.

Vestvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 22 m². Gulv med terrassebord.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp ved ytterdør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert råte i trinnene på tretrappen ved ytterdøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Råtne trinn må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade ved bruk av trappen.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Selveier rekkehus bygget i 1987. Bygningen antas fundamentert med betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med betongtakstein e.l.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

2 etg: Himling med malte plater. Vegger med malt strie, malt tapet, samt vegger som er sparklet og malt. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,38 m.

1 etg: Himlinger med malte plater, innfelte downlights i entré og gang. Vegger med malt tapet, samt vegger som er sparklet og malt. Gulv med en-stavs parkett og fliser, elektrisk gulvvarme i entré. Takøyden i stuen ble målt til: 2,38 m.

Kjeller: Himlinger med panel. Vegger med betong/mur, samt vegger som er sparklet og malt. Gulv med betong, laminat og laminat lagt i kvadrat, elektrisk gulvvarme i kjellerstue. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

- Det mangler noe lister ved dører. Parketten i soverom i 2. etg har dratt seg ut fra gulvlisten.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### TG 2 Gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn av betong.

**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.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Vedovn i stuen. Elementpipe.

- Det ble utført tilsyn av feiervesen 05.11.2025, uten avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat og betong. Det ble foretatt hulltakning i stuen, uten å påvise unormale forhold.

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

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Det er registrert feil oppbygging av vegg i kjeller. Det er montert dampsperre på innsiden av ytterveggen, direkte mot isolasjon. Fukt som trekkes inn gjennom muren fra grunnen, vil kunne stenges inne av dampsperren. Dampsprerren er mot varm side.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Dampsperren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking. Det anbefales å etablere inspeksjonsluker eller andre muligheter for kontroll på utsatte steder. Videre oppfølging med jevnlig inspeksjon og fuktmålinger må påregnes av eier.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malte tretrapper med sving. Rekkverk i trekonstruksjoner.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

2. etg: Innerdører med 3-speil.

1. etg: Innerdør med 4-speil og dør med glassfelt.

- Dør med glassfelt behøver justering.

## TG 2 Øvrige dører

**Beskrivelse**

Innerdører med 3-speil og glassfelt.

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

1. etg: Innerdør med glassfelt er noe hard å lukke.

2. etg: Dør til vaskerom og til stue går i karmen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dører må justeres.

## Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Vedfyring, elektrisk gulvvarme på bad i 2. etg, entre, toalettrom, kjellerstue og bad i kjeller.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres riss i flisfuger i dusjsone. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuger bør skiftes ut.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er registrert riss i gulvflis ved nedsenkingen.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Banemembran med dokumentert utførelse. Smøremembran på vegger. Plastsluk. Hjelpesluk i dusjsone.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Løse jordingskabler er observert i sluk.

Vurderingen er basert på alder, og tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

Bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Jordingskabler må festes.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med panel. Vegger med tapet. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med panel. Vegger med tapet og sokkelflis.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Bør påregnes oppussing av hensyn til alder.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er bom i flis ved dør. Fall til sluket ble ikke målt, da dusjkabinettet ikke lot seg flytte. Dette medfører usikkerhet om korrekt fall til sluk. Det ble målt under 1:100 fall fra døren.

**Konsekvens/tiltak**

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

Det er ingen direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Bør påregnes oppussing av hensyn til alder.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke besiktiget da det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet.

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Bør påregnes oppussing basert på alder.

KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Himling med panel. Vegger med malt strie. Gulv med belegg. Innredet med vaskeromsinnredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med panel. Vegger med tapet.

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

Det registreres slitasje på vegger etter tidligere innredninger e.l. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Det bør påregnes oppussing.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulv med belegg. Oppbrett på dørterskel på ca. 25 mm, noe som er bra.

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

Det er ikke vannpåkjenning på gulv, noe som er bra. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Det bør påregnes oppussing.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt. Belegget er ført godt opp langs kanten og ned under klemring i plastsluket.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Innredet med vaskeromsinnredning og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert drypplekkasje fra ventil til vaskemaskin. Eier opplyser at ventilen skal byttes.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ventilen til vaskemaskinen bør byttes snarest for å hindre videre lekkasje og unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er direkte vannpåkejnning på vegger, og det er inspeksjonsluke rundt kobberrør i vegg.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger er sparklet og malt. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant på innredning. Naturlig ventilasjon. Montert vannstoppsystem i toalettkassen.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

## TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Badstue: Himling med panel. Vegger med panel. Tregulv.

- Badstuen er brukt som bod siden nåværende eier overtok i 2013.

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

Badstuen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av konstruksjonens utforming og bruksmønster.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Ved eventuell bruk av badstuen bør konstruksjonen overvåkes, da risikokonstruksjonen kan medføre økt fare for skjulte skader eller redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Fordelerskap er plassert på soverom.

Stoppekraner er plassert i entréen og i vaskerom.

## TG 2 Eldre vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vinduer.

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke utført rens av ventilasjonsanlegget, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og funksjon. Det anbefales at anlegget renses for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør utføres rens av ventilasjonsanlegget med intervaller på 5–7 år for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og funksjon. Manglende rens kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima, noe som kan påvirke både komfort og helse.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

### 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**

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Det er utført el-kontroll 2026.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Drenering/utv. fuktsikring fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere. Det er synlig grunnmursplast ved terrasse.

# Tilstandsrapport

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen antas fundamentert med betong. Grunnmur av betong.

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

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å
lettere kontrollere evt. avvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flatt terreng. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**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.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

# 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

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

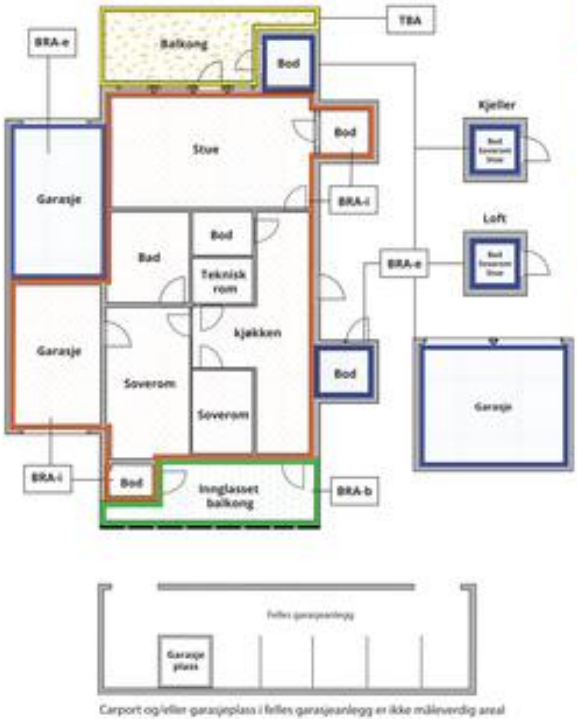
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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

## Selveier rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 2. etasje | 50 | | | 50 | 4 | 6 | 56 |
| 1. etasje | 56 | | | 56 | 22 | | 56 |
| Kjeller | 53 | | | 53 | | | 53 |
| **SUM** | **159** | | | | **26** | **6** | **165** |
| **SUM BRA** | **159** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, bad, walk-in closet, og 3 soverom | | |
| 1. etasje | Entré, toalettrom, gang, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | Gang, bad, badstue, 2 boder, vaskerom, og stue | | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* 2. etg: Deler av soverom har blitt til walk-in garderobe.

1. etg: Revet vegg som skiller stue og kjøkken. Tettet dør i mellom gang og kjøkken. Dette var ikke et søknadspliktig tiltak.

Kjeller: Stuen står som disponibelt rom på byggetegning. Det foreligger ikke bruksendring på dette. Det er i tillegg laget vindusåpning og satt inn vindu i kjellerstuen. Det foreligger ikke søknad om fasadeendring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se sammendrag for info.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.6.2026 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Anna Gyda Tallerud Mc Carthy | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 27 | 2448 | | 0 | 116.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Stasjonsveien 38D

**Hjemmelshaver**
Martin Joseph Tallerud Mc Carthy og Anna Gyda Tallerud Mc Carthy

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 28.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 04.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Anna Gyda Tallerud Mc Carthy | 9578-5999-4-2436000 | 2026-06-08 11:55:43 |
| Martin Joseph T Mc Carthy | 9578-5999-4-2906961 | 2026-06-08 11:08:55 |

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
8. juni 2026

Oppdragsnummer
20-0352/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Stasjonsveien 38D, 0772 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Martin Joseph Tallerud Mc Carthy, Anna Gyda Tallerud Mc Carthy

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
19. februar 2026

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

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

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 94566360
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2013: Bad 2. etg, Flishuset import v/Finn Kjellid VS Rør AS Elektro Team AS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2013 bad 2 etg. Flishuset import v/Finn Kjellid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2013: Total rehabilitering av baderom 2. etasje Flishuset- import v/ Finn Kjellid VS rør as Elektro team as

**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:** Pipe: pipehatt satt på august 2023 Arbeid utført av Olaf Johansens Eftf. AS Fjernet gammel peis og satt inn vedovn i desember 2016. Arbeid utført av murmester Toni Stipic

---

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Asker og Bærum elektro AS, mars, april 2026. trekke om stikkontakter til jord. montere lampe over spisebord. bytte defekt dimmer. El-kontroll av bolig. trekke om til stikkontakter og bytte til stikkontakter med barnesikring.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** mars 2026.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Easee lader montert i 2021 av MJ Elektro AS

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2024 utvendige stoppekraner til alle hus i nr 38 ble byttet ut. Arbeid utført av HTV rørfornying 2024: nytt toalett og vask på gjestetoalett. Arbeid utført av Røa Rør AS. 2019: nytt kjøkken. Arbeid utført av Christiania Rørleggerbedrift Vest as 2013: totalrenovering bad 2.etasje Arbeid utført av VS Rør AS.

---

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

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** fra tidl. eier: Tidligere eier har flyttet vegg i 2. etasje mellom soverom for å lage walk-in closet. Ut i fra vår forståelse og takstrapport fra 2013, var ikke dette bærevegg og derfor ikke søknadspliktig."

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt kjøkken 2019. Arbeid utført av Ditt Nye Kjøkken AS, Elektris, Christiania Rørleggerbedrift Vest as Diverse oppussing av overflate april 2026: overflate totaloppussing trapperom, Maler Service KNS

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Feietilsyn 05.11.25, ingen avvik.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave før salget av boligen i 2013

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Nåværende eier har kun bodd i boligen siden slutten av februar 2026.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

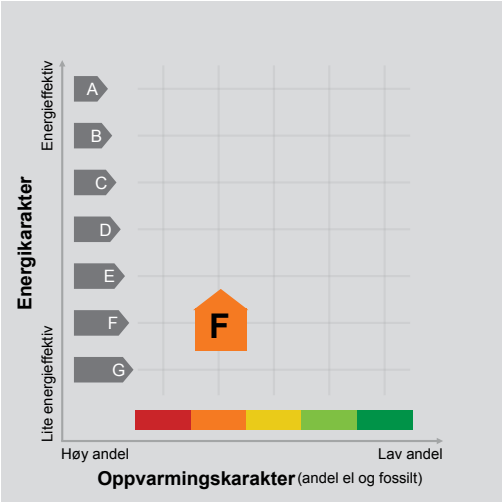
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 20-0352/26**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Stasjonsveien 38D |
| Postnummer | 0772 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 27 |
| Bruksnummer | 2448 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81015996 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-187050 |
| Dato | 04.11.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 18 033 kWh pr. år

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

| | |
|---|---|
| 18 033 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- Tiltak utendørs**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Kjedet enebolig |
| **Byggeår** | 1987 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 167 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-27/2448** | DelNr. 1 | Kommunale avgifter | NOK 25 888,12 |
| Eiendomsadresse: | Stasjonsveien 38D<br>0772 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 6 053,00 |
| Fakturamottaker: | Mc Carthy Anna G Tallerud<br>Stasjonsveien 38d<br>0772 OSLO | | |
| Eiernavn: | Mc Carthy Anna G Tallerud | Totalt | NOK 31 941,12 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 6 053,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 237,00 |
| Renovasjonsgebyr | 10 972,72 |
| Vann- og avløpsgebyr | 14 678,40 |
| **Totale avgifter** | **31 941,12** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Alexandra Øren Hammer
STASJONSVEIEN 38D

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522056
8848704

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 2448

Vi viser til bestilling av 20251106 for STASJONSVEIEN 38D.

**GNR. 27 BNR. 2448**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.10.1986.

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

**117 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

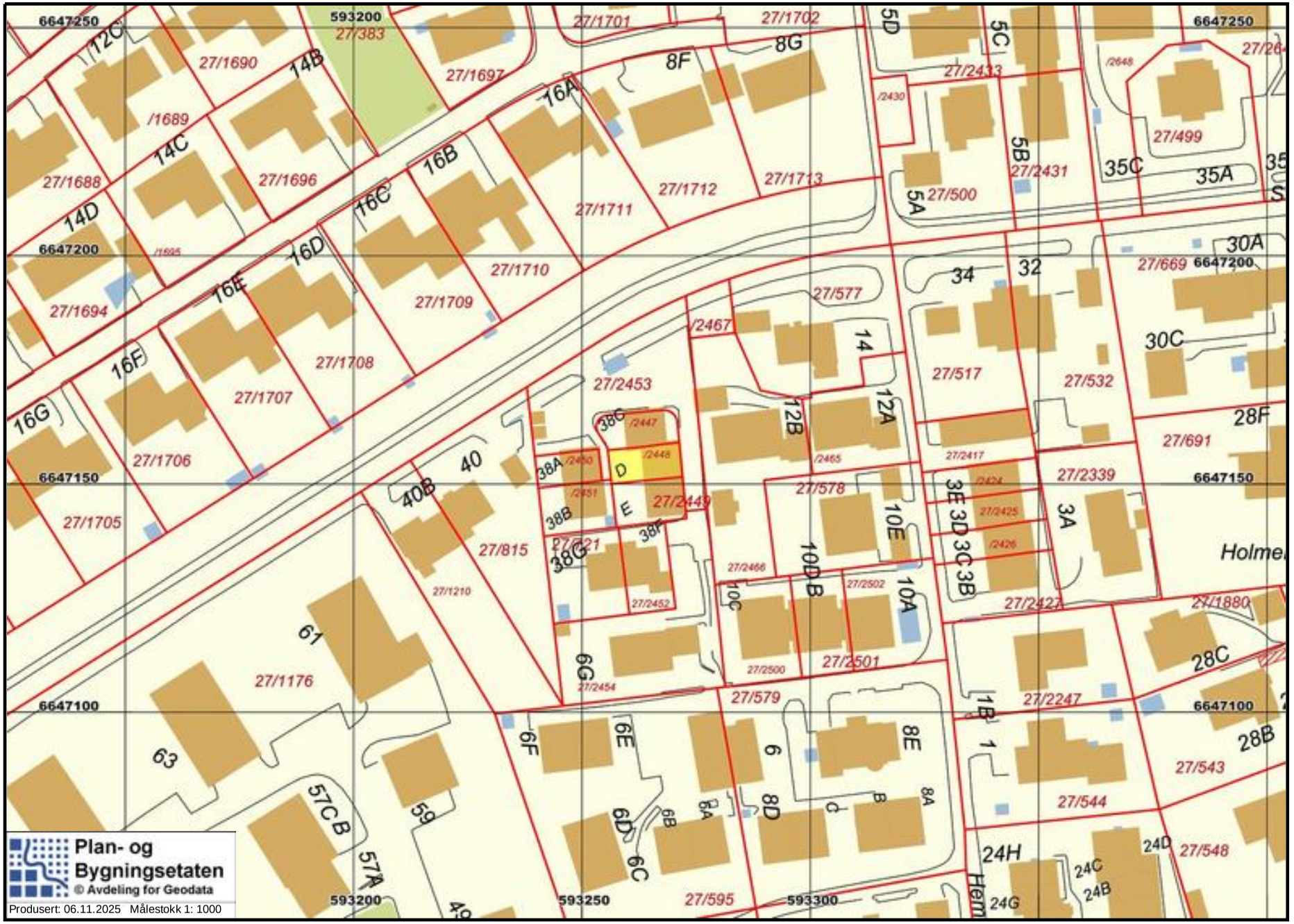
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

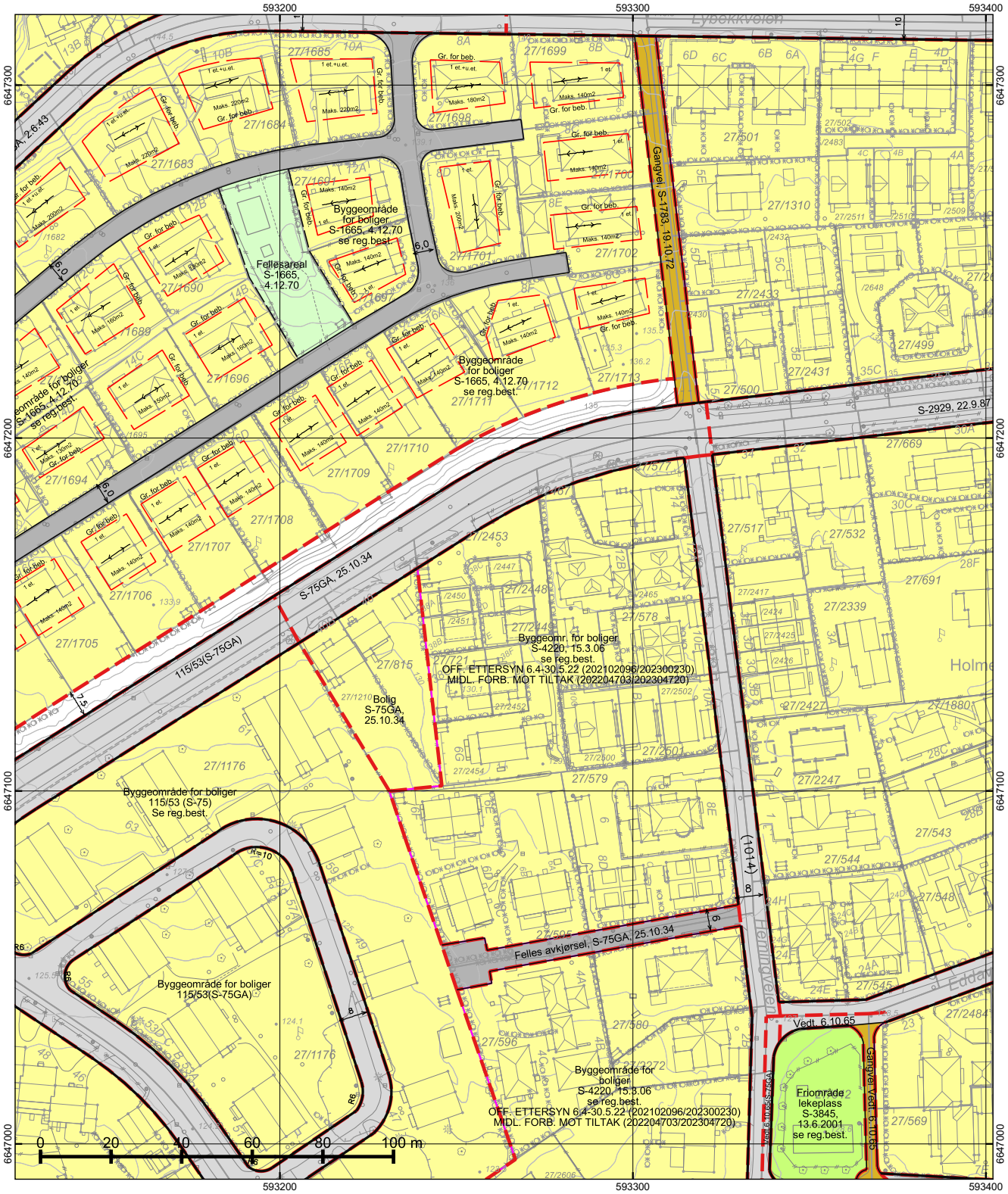
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.11.2025 Målestokk 1: 1000
6647250
6647200
6647150
6647100
593200
593250
593300
27/1690
27/1697
27/1701
27/1702
27/1688
27/1696
27/1711
27/1712
27/1713
27/1694
27/1709
27/1710
27/1706
27/1708
27/1705
27/1707
27/1176
27/1210
27/815
27/2453
27/2449
27/2452
27/2454
27/2466
27/2467
27/2500
27/2501
27/2502
27/577
27/517
27/532
27/578
27/2417
27/2339
27/2425
27/2426
27/2427
27/1880
27/2247
27/579
27/595
27/543
27/544
27/548
27/669
27/691
27/499
27/500
27/2431
27/2433
Holmen




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

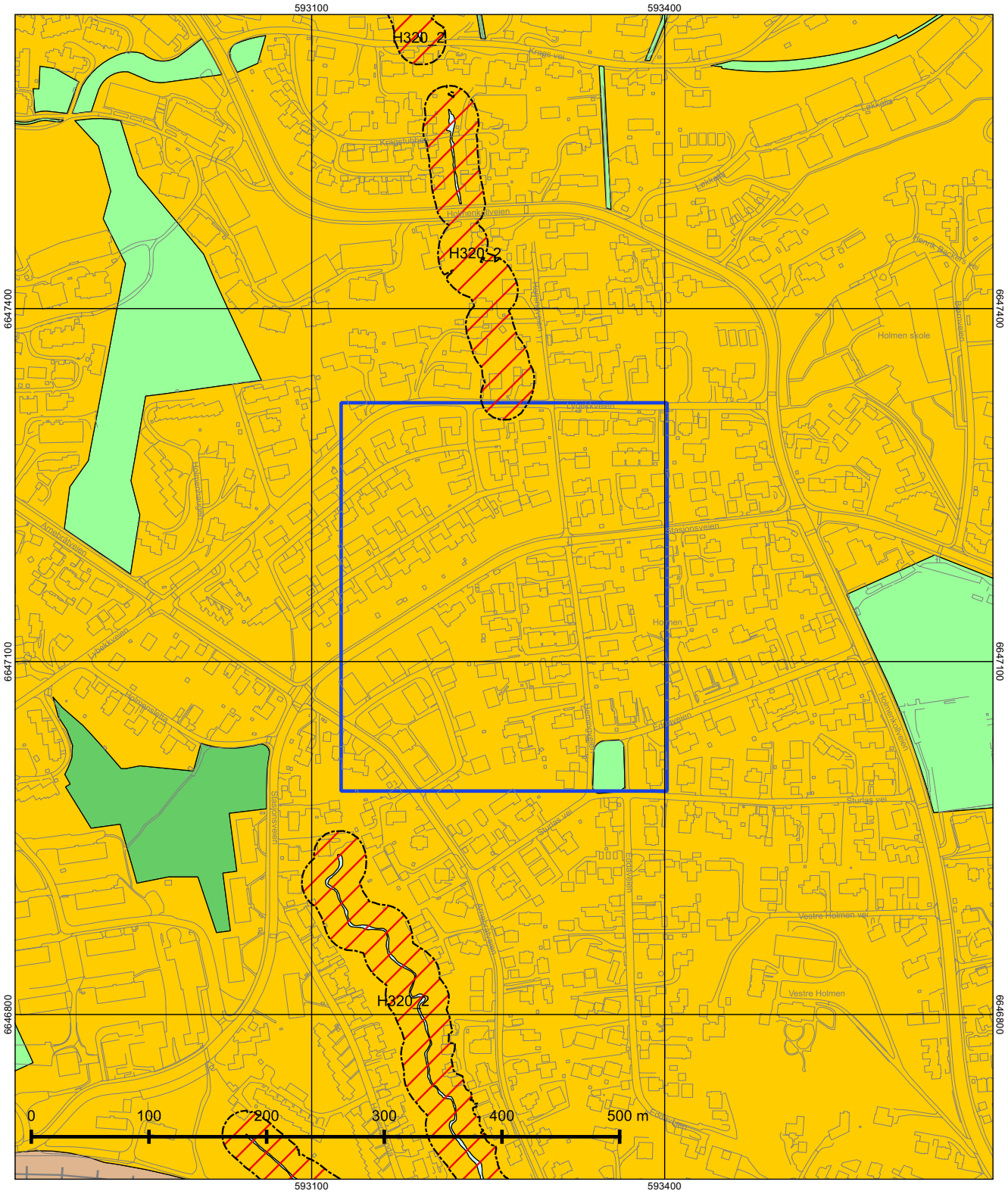
PlottID/Best.nr: 158762/ 86534000
Deres ref.:
Adresse: Stasjonsveien 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2448

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: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158762/86534000
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

**§ 1 Avgrensning**

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

**§ 2 Reguleringsformål**

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

**§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

**§ 4 Bebyggelsesplan**

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

**§ 5 Utomhusplan**

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

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

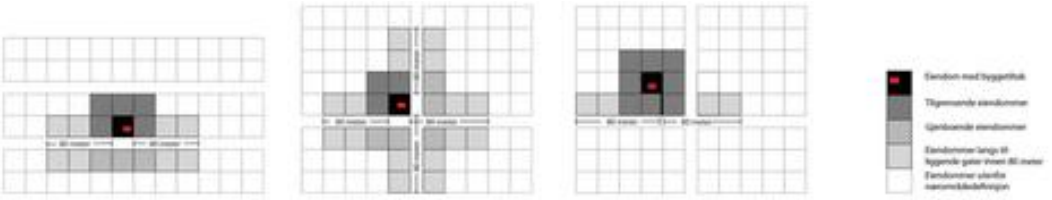
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

**§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

**§ 7 Utforming av bebyggelse**

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

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

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

**§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

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

**§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

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

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

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

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

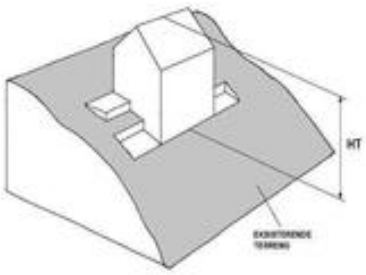
**§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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

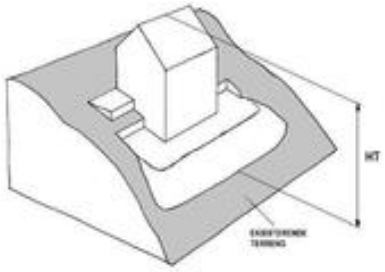
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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

### § 15 Støy

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

### § 16 Luftforurensing

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

### § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

### § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

### § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

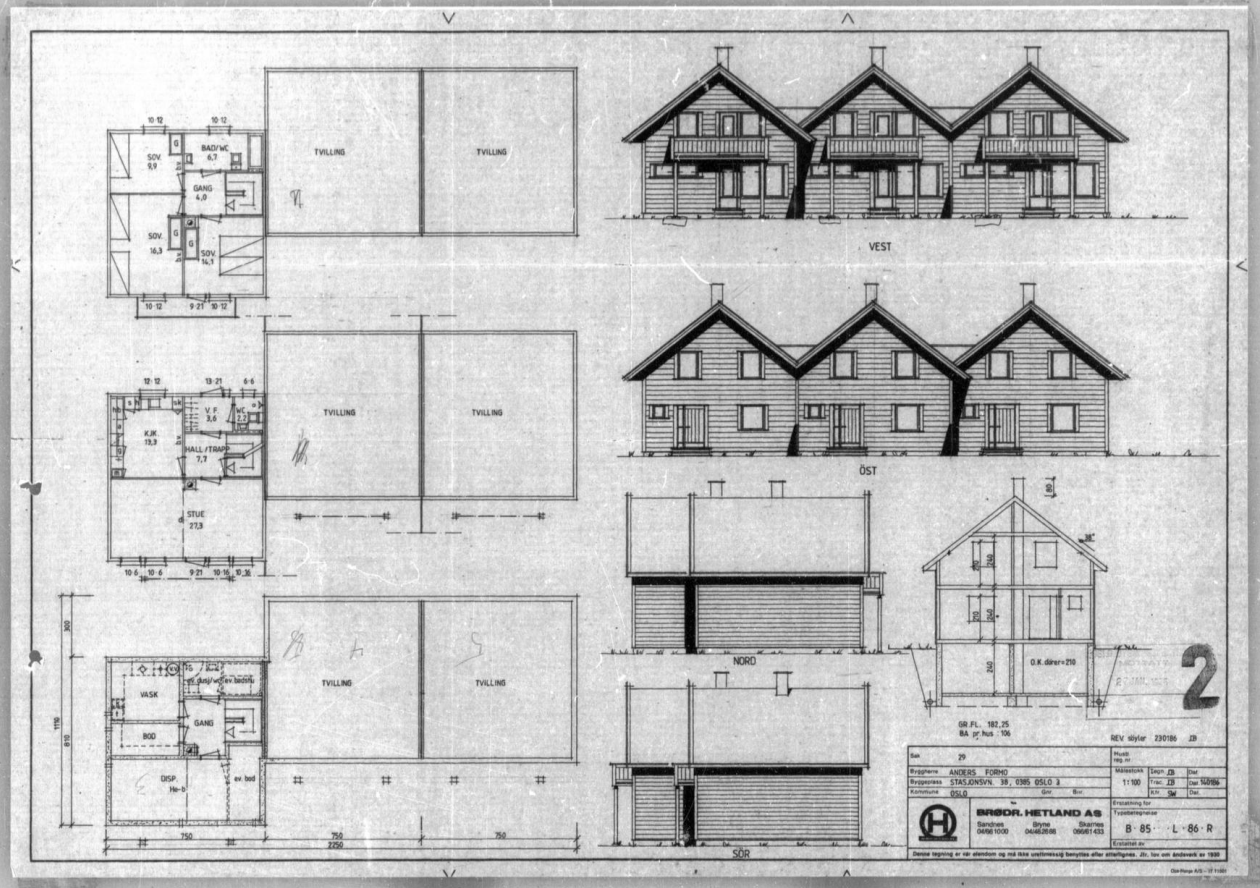
**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

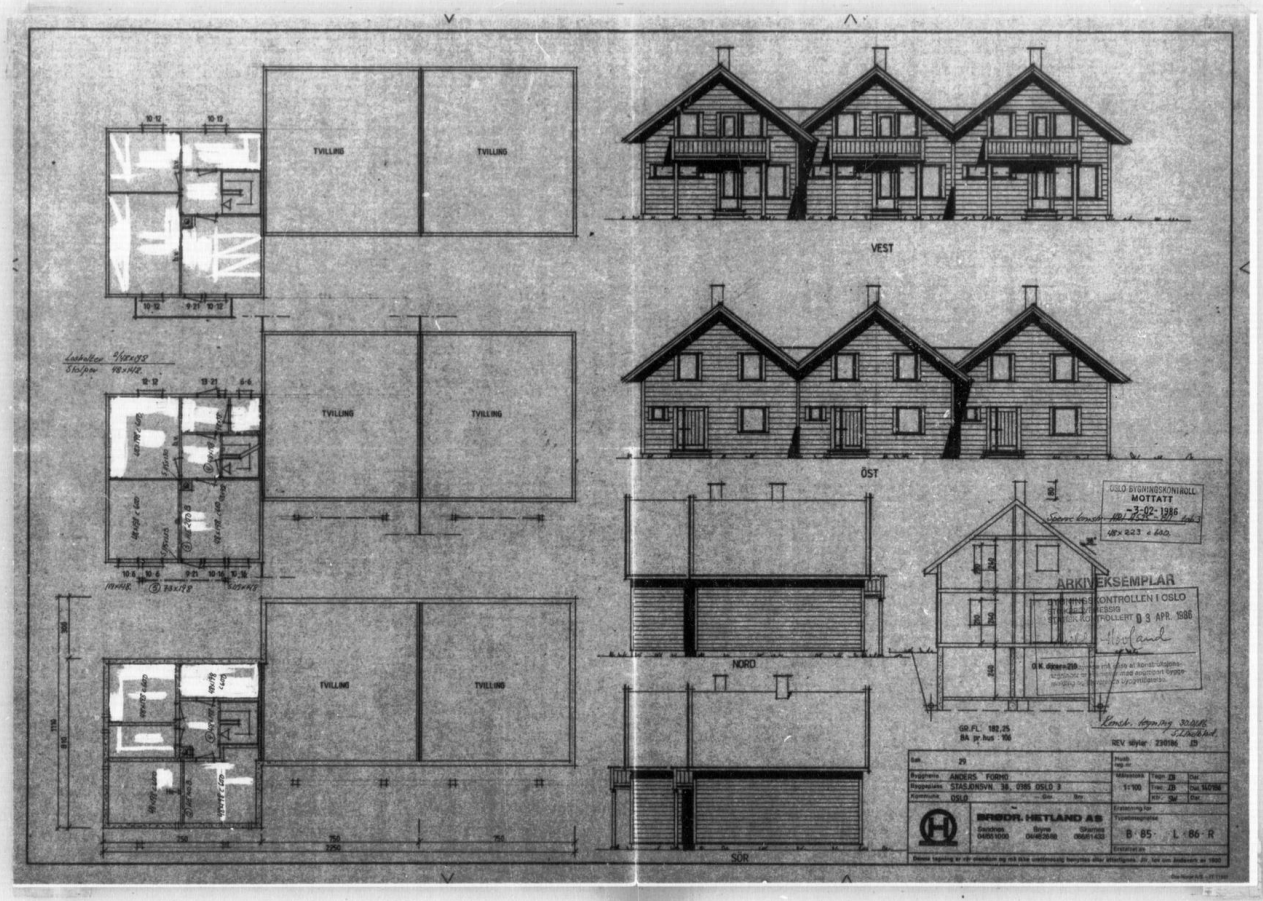
**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem




TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X


TVILLING
TVILLING
TVILLING
TVILLING
TVILLING
TVILLING
VEST
ØST
NORD
SØR
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOTTATT
03 APR. 1986
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-3-02-1986
BRØDR. HETLAND AS
ANDERS FORMO
STASJONSVN. 38, 0285 OSLO 3
OSLO
B-85 · L-86-R
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Arbeidssted (adr.nr.) (Adresse): 2454 C-DE
27 ~~761~~ Stasjonsveien 38 Rekke 3,4,5
2447 + 2448 + 2449

Arbeidets og bygningens art: Rekkehus

Journalnr.: 85/6205

Innlevert: 24.12.85

Byggherre: Andvra Forsø, Holmenveien 11, 0374 OSLO 3

Byggmester: Brødr. Hetland A/S, PB 913 Sentrum, 0104 OSLO 1

Ansvarshavende: Tellus as Kreativ
Ove Hansen F.nr. tapp x
~~Ole Hansen~~ ~~tilsyn ekstern~~ Tell. [illegible]

24/3-86
A 24/3-86
13/4-86
A 164 24

Ferdigattest 22/4-86

FERDIGKONTROLL Nr. 7
Brukstillatelse 22/4-87 24/6-87
Tilskr. mangler 24/4-87

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | | Tillatt påvist | Grunnforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | | | Dato | N.nr. 14/15 | | | |
| Helseråd | | | 2/3-86 | Ben. 17/4-86 | | X V | |
| Brannvesen | | | Dato | N.nr. | | b1 | |
| | | | | Ben. | | X 9/1-86 11-2-86 | |
| | | | Dato | N.nr. | | D | |
| | | | | Ben. | | X E V 3/4-86 | |
| | Bitsch | | Dato | N.nr. | | F | |
| Grunnlag | ~~Hansen~~ | 9/1- | | Ben. | | G | |
| | Bitte | 6/5- | Dato | N.nr. | | H | |
| | | | | Ben. | | I | |
| | | | Dato | N.nr. | | J | |
| | | | | Ben. | | K | |

Mangler rettet 23-10-87
Pipeattest 9/4/87
Hageattest
Heiseattest
Refusjon
Ferdigattest 8-11-87

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = velsøk, D = tingl. avkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse

Nr 12.007 K Sem & Stenersen A/S, Oslo 11 78 8 2

22/4 86 Delesak Vdl. 85/6204

| Dato | Innhold | Bygsth. | Behandling | Bevart |
|---|---|---|---|---|
| 7/1 86 | 5 sit kart | Gaarna | 9/1 – | |
| 27/1-86 | 5 sit kart + tegn i blg | Garm | 27/1 – | |
| 10/2 86 | Skriv-me/5 kart- | Gjerm | 10/2 – | |
| | Elsa K. og Torbjørn Dilsen og Vibeke Sund Dalen Tilsk m/klagetadgang | | | 24/3 86 |
| 3/2 86 | Beregn | Haaland | 2/4 – | 5/4-86 |
| | Byggem tilsk vedr deling | | | 8/4 86 |
| 6/5 86 | Skriv fm bygsh. vedr. deling | Gjerm | 12/5 – | |
| | Bygsgjem Tilsk m/kopi av delingsc | | | 30/4 86 |
| 3/6 86 | Skriv fm ansv.kons/kommune vedr. Tilbake kalling av ansv. fritt. | VD | 1/7 – | 2/7 86 |
| | Bygsh. tilbakef. | | | 24/10-86 |
| 5/11 86 | Skriv fra Forms bygg | V.D | 7/11 – | ans |
| | Knut Sand tilbakegått | | | 9/3-87 |
| 14/12 87- | Redegjørelse fm ansv.k. Emnf. Sand m/ Kart + bilag vedr. driveledning | VD | 22/10 – | ans |
| 21/10 87 | Skriv fm bygsh. vdl 86/6204 | | | |
| 16/10-87 | Rolf Andersen | VD | 27/10.87 | 3/11-87 |
| 11/3 88 | Fra Skriv fra Fellond | VD | 11/3 – | |
| 12/9-88 | Skriv fra Forms bygg | VD | 15/9 | |

**OSLO KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 - 0260 OSLO 5 - 68 30 40

OV/bs

Oslo, den 8.11.89.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 85/6205

Arbeidssted
Gnr.27/bnr.2448, Stasjonsveien 38 D

Avsluttende synsforretning
23.10.89

Arbeidets art
Nybygg

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Følling Johannessen, Stasjonsveien 38 D, 0385 OSLO 3

Byggemelder
Brødr.hetland A/S, P.b.913 Sentrum, 0104 OSLO 1

Ansvarshavende
Rolf Andersen, c/o Hetlandhus A/S,P.b.48, 1301 SANDVIKA

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT CATHRINE JOHANSEN RØNNINGEN
Flåtestadveien 70
1415 OPPEGÅRD

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 05.11.2020 |
|---|---|---|---|
| | 201710280 - 18<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Sharmini Jeyatharan | |

Adresse: STASJONSVEIEN 38
Tiltakshaver: Øyvind Finnekåsa
Tiltakstype: Ukjent tilttype

Eiendom: 27/2453/0/0
Søker: ARKITEKT CATHRINE JOHANSEN RØNNINGEN
Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest – Stasjonsveien 38

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for støyskjerm, mottatt 29.09.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710280** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan støyskjerm | | 24.09.2020 | 17/5 |
| Situasjonsplan med sikt | | 24.09.2020 | 17/6 |
| Støyskjerm mot bakgård | | | 17/7 |
| Støyskjerm mot vei | | | 17/8 |
| Plan | | | 17/9 |
| Snitt | | | 17/10 |

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
**Oppmålingsvesenet**

09.OKT.86 062870

BYSKRIVEREN I OSLO

## *REGISTRERING AV GRUNNEIENDOM*

Gnr.27 bnr.2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453 og 2454.

M.jnr. 742-749/1986.

Ved kart og delingsforretning den 16. september 1986

er parseller av gnr. 27 bnr. 721

gitt følgende registernummer:

| Mjnr. | Parsell | Registernr. | ca. areal |
|---|---|---|---|
| 742/86 | A | gnr.27 bnr.2447 | 120 $m^2$ |
| 743/86 | B | gnr.27 bnr.2448 | 110 $m^2$ |
| 744/86 | C | gnr.27 bnr.2449 | 150 $m^2$ |
| 745/86 | D | gnr.27 bnr.2450 | 100 $m^2$ |
| 746/86 | E | gnr.27 bnr.2451 | 170 $m^2$ |
| 747/86 | G | gnr.27 bnr.2452 | 150 $m^2$ |
| 748/86 | Fellespars. | gnr.27 bnr.2453 | 800 $m^2$ |
| 749/86 | H | gnr.27 bnr.2454 | 920 $m^2$ |

Delingsforretningen er rekvirert av Steinar Moe A/S.

Delingen er godkjent den 4. juli 1986
av Oslo bygningsråd/byplankontor.
Skisse over parsellene er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.
Ang. klage og klagefrister vises til delingslovens § 1-6
og forvaltningsloven.

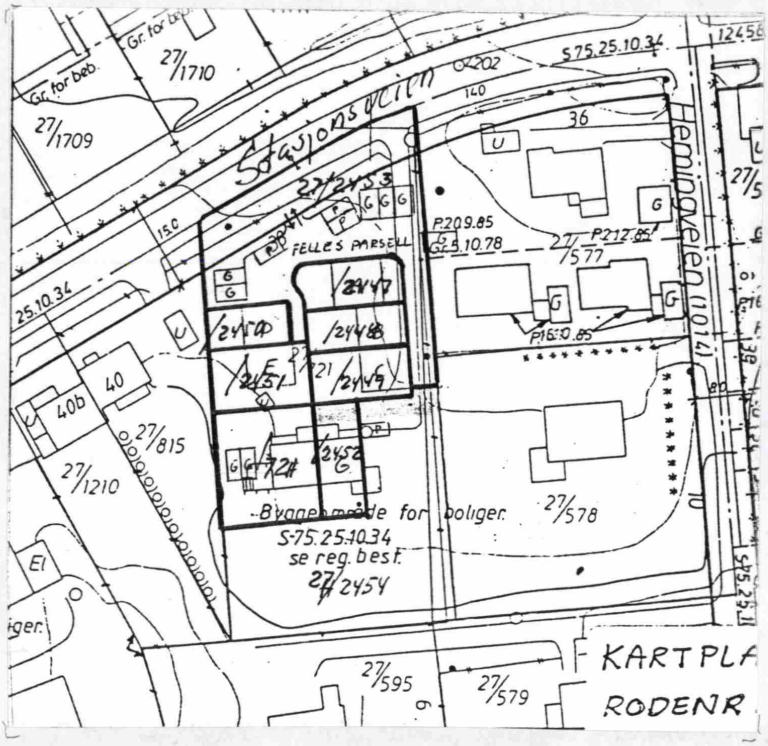
Målebrevsavdelingen den 17. september 1986.

Einar Granum
avdelingssjef

Thor Lindberg
bestyrer

Dagbokføring og tinglysingsstempel på baksiden .

Avskriftens riktighet bekreftes


Gr. for beb.
27/1710
27/1709
Sørgjovnsveien
S-75.25.10.34
Hemingveien (1014)
36
27/2453
FELLES PARSELL
P209.85
G 5.10.78
27/577
P212.85
P210.85
25.10.34
40
40b
27/815
27/1210
Byggemåte for boliger
S-75.25.10.34
se reg. best.
27/2454
27/578
El
27/595
27/579
KARTPLA
RODENR

DAGBOK

13.DEC.90 C75660

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

**MÅLEBREV**

M.jnr.743/1986

M.prot. 181

Side 34

Reg.nr.:

Gnr. 27 bnr. 2448

Eiendommen er registrert og tinglyst 9. oktober 1986.

År 1986 den 16. september ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 27 bnr. 721.

Forretningen ble rekvirert av Steinar Moe A/S.

Bestyrer ved forretningen var Thor Lindberg.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 116.6 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X= 4267 Y= -2703 H= 131
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 15. november 1990.

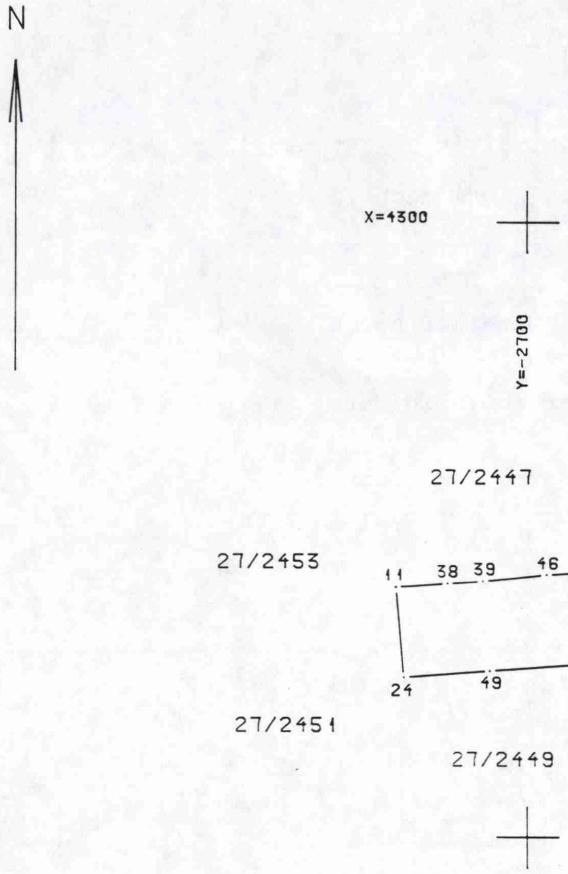
Einar Granum

Michael Miller

Doknr: 75660 Tinglyst: 13.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# MÅLEBREVKART

| Gnr | Bnr | Teignr | Areal | Målestokk |
|---|---|---|---|---|
| 27 | 2448 | 1 | 116.6 M² | 1:500 |




| PUNKT | PUNKTMERKE | X-KOORD | Y-KOORD | SIDE/BUE | RADIUS |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | | 4270.31 | -2711.04 | | |
| 38 | | 4270.62 | -2706.58 | 4.47 | |
| 39 | | 4270.82 | -2703.59 | 3.00 | |
| 46 | | 4271.36 | -2698.36 | 5.26 | |
| 47 | | 4271.57 | -2695.34 | 3.02 | |
| 48 | | 4264.06 | -2694.83 | 7.53 | |
| 49 | | 4263.47 | -2703.07 | 8.26 | |
| 24 | | 4262.94 | -2710.39 | 7.34 | |
| | | | | 7.40 | |

P P Pål G. Gundersen c/o Steinar Noe AS, Prof. Dahlsgt. 22, 0353 OSLO 3

DAGBOKFØRT

09.OKT.86 062871

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
**Oppmålingsvesenet**

*ERKLÆRING*

VEDRØRENDE GNR. 27 BNR. 721, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453 og 2454.

ATKOMSTVEI

Gnr. 27 bnr. 721
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Stasjonsveien
over gnr. 27 bnr. 2453, 2454 og 2452
langs disse eiendomers øst- og nordgrenser
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 27 bnr. 2452
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Stasjonsveien
over gnr. 27 bnr. 2453 og 2454
langs disse eiendomers øst- og nordgrense
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS.

Gnr. 27 bnr. 2452
skal ha bruksrett til 1 garasjeplass
på gnr. 27 bnr. 721 og 1 parkeringsplass på gnr.27 bnr.2454
som vist med gul farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS GARASJEPLASS.

Gnr. 27 bnr. 2447, 2448, 2449, 2450 og 2451
skal ha bruksrett til 1 garasjeplass hver, samt
deling av 3 parkeringsplasser på fellesparsellen
gnr. 27 bnr. 2453 som vist med blå farge på kart
på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr. 27 bnr. 721, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452 og 2454
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet
på gnr. 27 bnr. 2453.

Avskriftens riktighet bekreftes

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 27 bnr. 721, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453 og 2454 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 27 bnr. 721, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453 og 2454 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

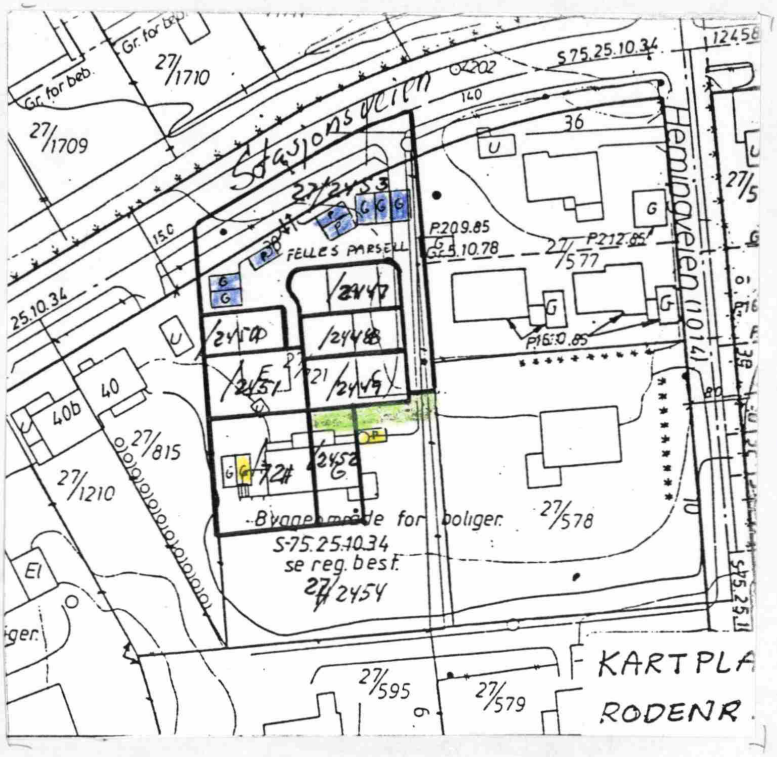
Oslo, den *

For gnr. 27 bnr. 721

STEINAR MOE
Statsautorisert eiendomsmegler

Hjemmelsinnehaver

ifg. fullmakt 530


Gr. for beb.
27/1710
27/1709
Solgjonsveien
Hemingveien
FELLES PARSELL
27/2453
27/2447
27/2450
27/2448
27/2451
27/2449
27/2452
27/577
27/578
27/595
27/579
27/815
27/1210
40
40b
36
140
Byggeområde for boliger
S-75.25.10.34
se reg. best.
27/2454
KARTPLA
RODENR

# Stasjonsveien 38D

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Holmen skole (1-7 kl.)** | 567 elever, 32 klasser | 7 min, 0.5 km |
| **Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...** | 476 elever, 23 klasser | 12 min, 1 km |
| **Huseby skole (1-7 kl.)** | 545 elever, 26 klasser | 14 min, 1.2 km |
| **Hovseter skole (8-10 kl.)** | 699 elever, 42 klasser | 15 min, 1.2 km |
| **Midtstuen skole (8-10 kl.)** | 531 elever, 31 klasser | 25 min, 1.9 km |
| **Persbråten videregående skole** | 650 elever, 25 klasser | 16 min, 1.4 km |
| **Ullern videregående skole** | 530 elever, 20 klasser | 7 min, 3.8 km |

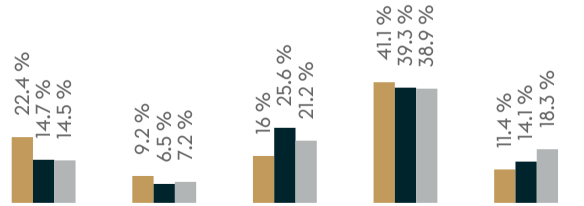
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Arnebråtveien** | Linje 1N, 45 | 4 min, 0.3 km |
| **Holmen** | Linje 2 | 9 min, 0.8 km |
| **Gaustadalléen** | Linje 17, 18 | 6 min, 3 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 9 min, 4.1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 18 min, 10.2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Arnebråtveien barnehage (1-6 å...** | 67 barn | 8 min, 0.6 km |
| **Kattugla Steinerbarnehage (1-5...** | 54 barn | 10 min, 0.8 km |
| **Frantsebråten barnehage (1-6 å...** | 87 barn | 10 min, 0.8 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Vestre Holmen/Gressbanen | 2 481 | 949 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Gressbanen | 6 min |
| Fellesarealet Holmen | 7 min |
| Hovseter Velvære | 15 min |
| SATS Njårdhallen | 19 min |

*«Fint og trivelig»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**
Lett 90/100

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100



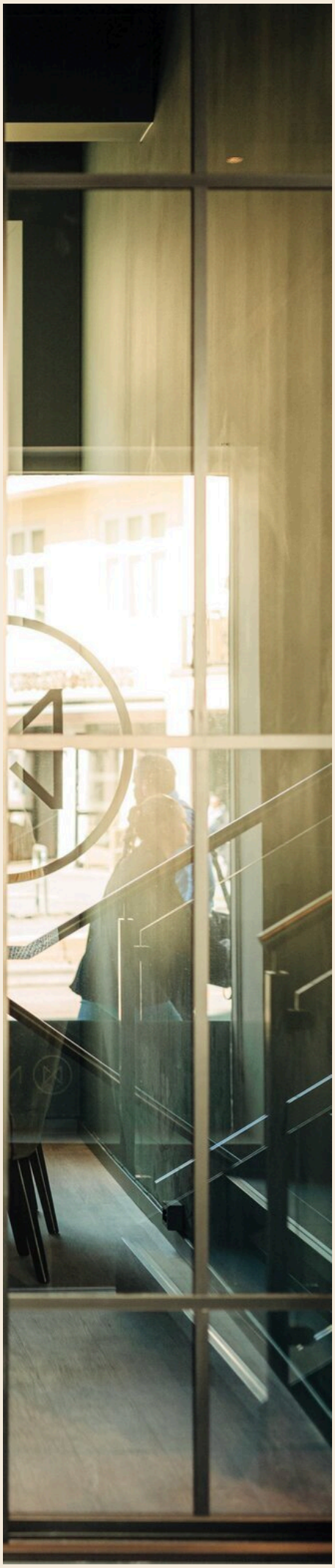

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

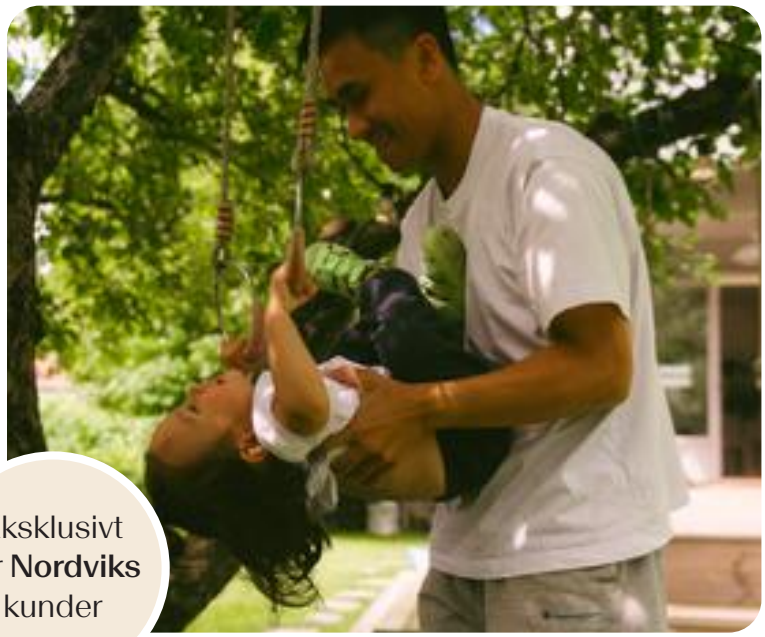


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
**481 00 222**

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: 20-0352/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stasjonsveien 38D (Adkomst Hemingveien) 0772 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2448 (ideell andel 1/1) / Gnr 27, bnr 2453 (ideell andel 1/10) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366