

Konvallveien 1B



Velkommen til

Konvallveien 1B



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Halvpart tomannsbolig på Sogn/ Nordbe

Lys og tiltalende halvpart av tomannsbolig - Solrik terrasse - Stor hage - Egen inngang | P-plass | 3 sov | Stor hems

Prisantydning	12 900 000,-
Omkostninger	323 850,-
Totalpris	13 223 850,-
BRA-i	130 kvm
Totalt BRA	130 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En svært attraktiv og romslig del av tomannsbolig med bl.a solrik terrasse, egen inngang, 3/4 soverom (se alternativ planskisse), integrert hems, eget vaskerom og romslig bod i kjeller.

- En utpreget lys bolig med god planløsning og særdeles god takhøyde. Gjennomført lysdesign i stue mot hems.
- Boligen holder god standard.
- Herlig kjøkken/spisestue med moderne innredning fra HTH, nytt i 2007. Hvitevarene er Bosch og Siemens fra 2018.
- Romslig stue med nyere peisovn og trapp til innredet hems med glassrekkverk.
- Hems er innredet som lekerom.
- Solrik sydvestvendt terrasse på ca. 12 kvm og felles hage.
- Svært god bodplass i kjeller og eget vaskerom.
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til Tåsen skole, barnehager, t-bane/buss, Ullevål Stadion og kort vei til Damefallet og marka.

Arealer og innhold

BRA-i:	130 kvm
Totalt BRA:	130 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

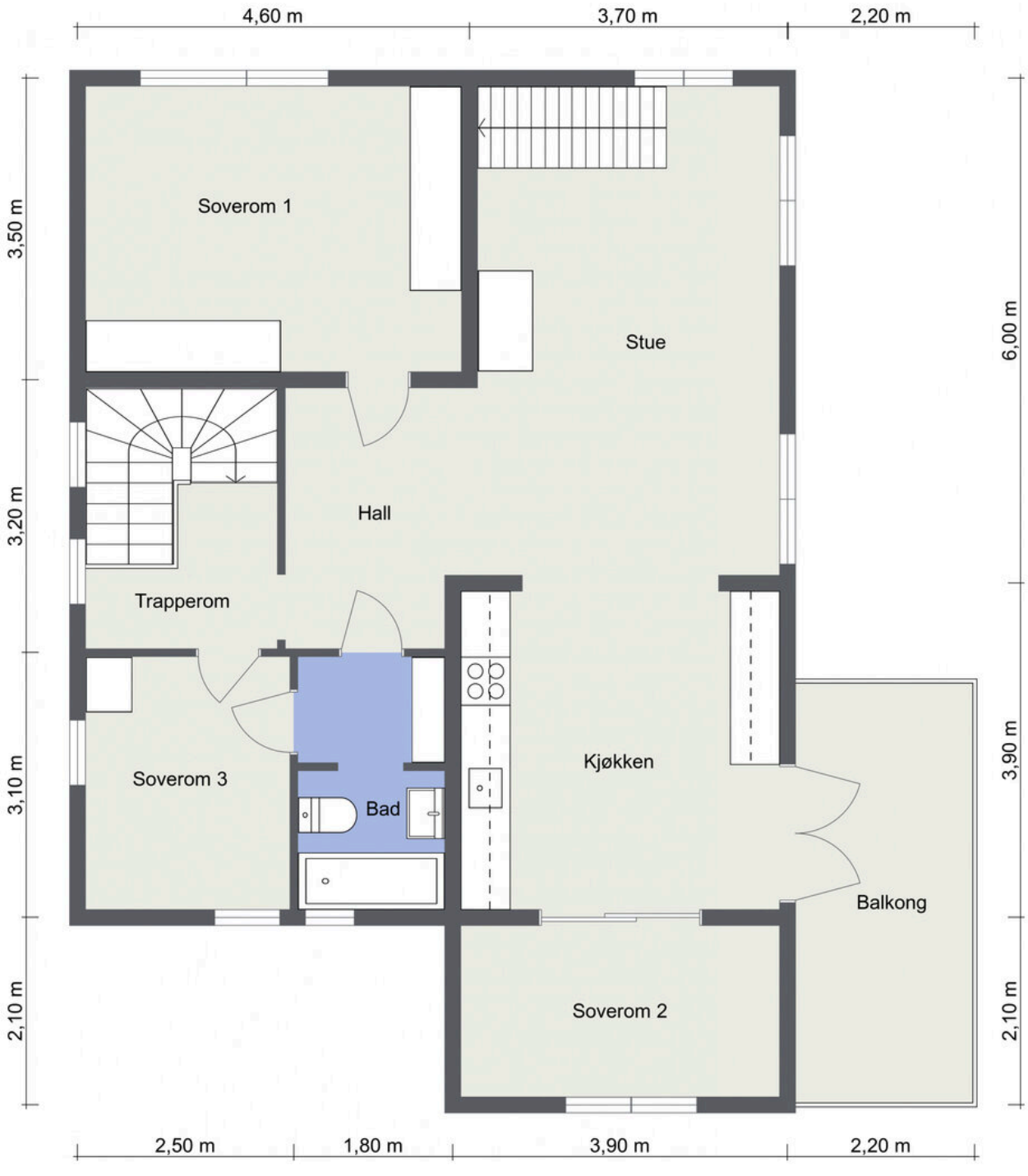
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 12 kvm.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

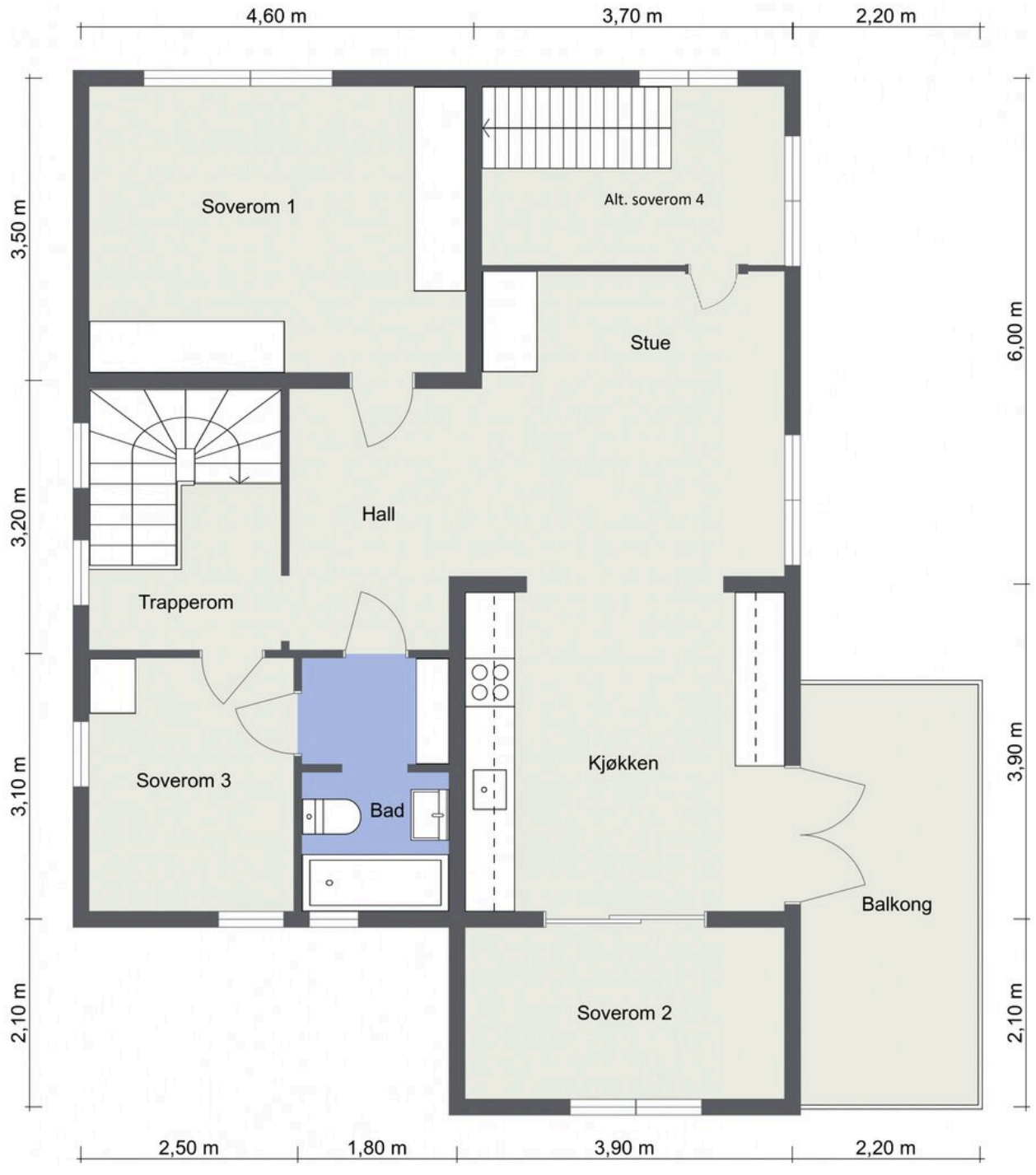
Konvallveien 1 B



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Konvallveien 1 B

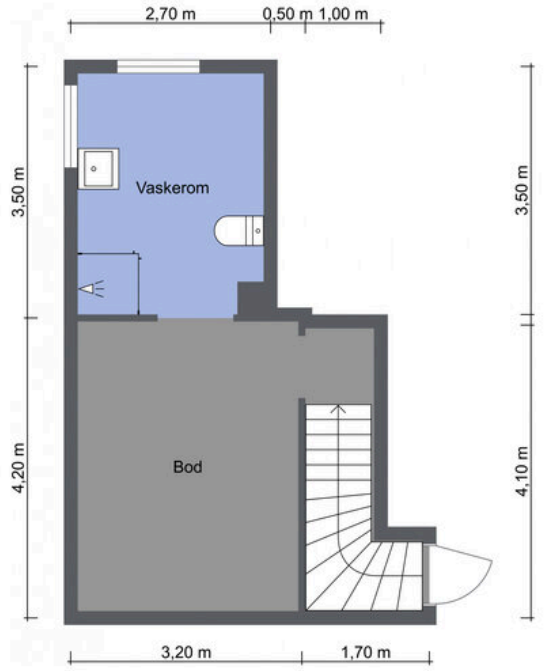


Alterativt planløsning

Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

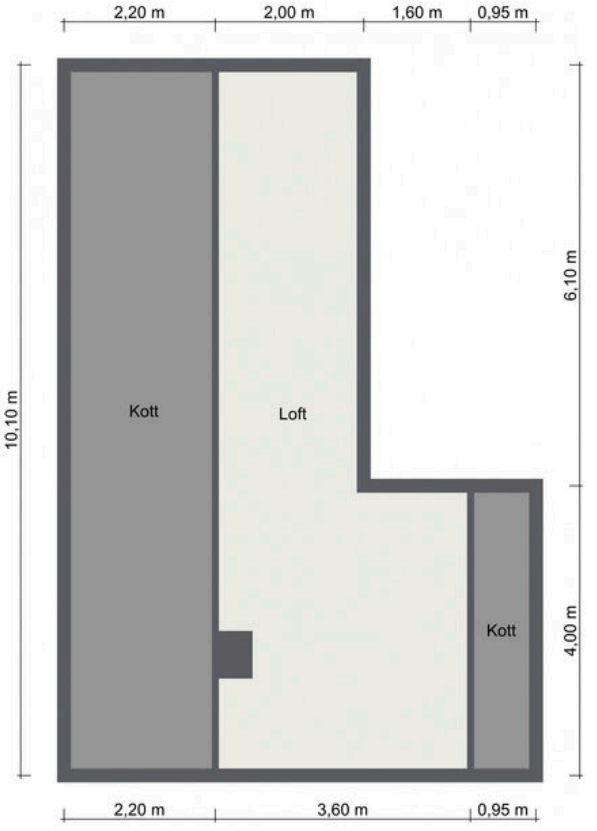
Konvallveien 1 B



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Konvallveien 1 B

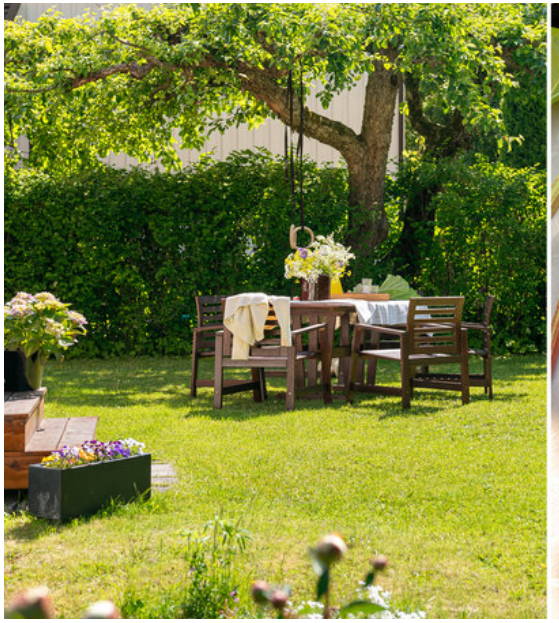


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.



























































Beliggenhet

Sentralt, skjermet og barnevennlig – med alt du trenger i nærheten.

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet, til tross for den sentrale plasseringen. Her bor du skjermet, men samtidig med kort vei til offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, Tåsen skole og et rikt utvalg servicetilbud – perfekt for barnefamilier.

Rett i nærheten finner du det populære grøntområdet Damefallet – et stort, lokalt friområde som strekker seg fra Ringveien og hele veien opp til Sognsvann. Her er det akebakker og skøytebane om vinteren, og flotte tur-, bade- og fiskemuligheter resten av året. Lysløypen tar deg hele veien til Nordmarka og Sognsvann.

Innen 5–6 minutters gange når du både T-bane og buss:
* Fra Ullevål stasjon går både Ringen-linjen og Sognsvannsbanen – kun 8 minutter til Majorstuen og ca. 15 minutter til Oslo sentrum.
* Bussforbindelser fra Sognsveien (linje 22 og 25), og fra Tåsen (linje 24 og 34).
* Flybussen har hyppige avganger fra Ullevål stadion.

Alt av servicetilbud i nærheten:
På Ullevål Stadion finner du et velutstyrt handlesenter som dekker alle daglige behov – og nå også en splitter ny REMA 1000-storbutikk, som gir enda bedre tilbud for deg som handler lokalt. I tillegg er det kort vei til Tåsen senter med blant annet apotek, frisør og dagligvare, samt til Storo Storsenter – kun 5 minutter unna med bil – med et bredt utvalg butikker, spisesteder og tjenester.

Nært det meste – og med gode fritidstilbud:
Innen gang- eller sykkelavstand finner du bl.a. Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Universitetet, Forskningsparken, Idrettshøyskolen, BI og Sognsvann. Ca. 15 minutter på sykkel til Oslo sentrum.

Området byr også på svært gode idretts- og friluftstilbud: Bergbanen, NIH og Sognsvann tilbyr skøytebaner, skiløyper, løpebaner, svømmehall og fotballbaner. På Ullevål Stadion finner du SATS treningssenter, og Domus Athletica byr på et bredt spekter av treningsfasiliteter.


Almenlien


REMA 1000
Alltid
lave priser
Ullevaal Stadion P-hus




Tåsen skole

Informasjon

Konvallveien 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0134/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Konvallveien 1B, 0855 OSLO
Gnr 50, bnr 479, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stian Hellesjø
Ranveig Storli Sakshaug

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
323 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
343 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 223 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 243 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Arealer
BRA-i: 130 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.

TBA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innredet loft. Loftet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Skråtak med høyeste takhøyde på ca. 155 cm.
Lavt glassrekkverk med høyde på 70 cm.

Innhold

Horisontalt delt tomannsbolig hvor denne leiligheten ligger i 2. etasje med eget inngangsparti og trapperom i 1. etasje.
2. etasje består av: Stue, kjøkken/spisetue, hall, bad/wc, trapperom, 3 soverom.
Hems er innredet som lekerom og har en gulvflate på 27 kvm. Ikke målbart som BRA. Innredet som lekerom.
I tillegg er det trapp til kjeller med eget vaskerom og bod.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Terreng rundt boligen er flatt og med fall mot yttervegg noen steder. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast. Det er saltutslag og fukt i gulvet i kjeller noen steder, dette er antakelig på grunn av grunnvannet. Det er skader på toppen av grunnmursplasten noen steder. Grunnmursplast har løsnet fra topplisten.
Anbefalte tiltak: Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å reparere grunnmursplasten der den har løsnet fra topplisten.

- Rom under terreng: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er utfordrende vegger i kjeller, kun malte murvegger. Det ble søkt etter fukt i murveggene i kjeller, nivåene på fuktsøkeren lå under faregrensen. TG 2 pga: Det er saltutslag i murgulvet i boden noen steder, og det ble målt fukt i gulvet.
Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Yttervegger: TG 2 pga: Panelet er godt vedlikehold. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Anbefalte tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i 2. etasjens lengde på mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ildsted/Skorstein: Pipen er ikke innkledd, men det er plassert ett garderobeskap foran en side i soverommet. Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. TG 2 pga:

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Anbefalte tiltak: På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Kjøkken, avtrekk: TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Trapp:TG 2 pga: Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Anbefalte tiltak: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør: Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger: TG 2 pga: Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør. Stoppekran er plassert i kjellerboden. Fordelerskap er plassert på bad.
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i tørt rom, men er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. TG 2 pga: Det renner vann fra sikkerhetsventilen av og til. Avløpet fra sikkerhetsventilen er ført til vaskerommet med sluk.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å reparere sikkerhetsventilen eller montere ekspansjonskar.

- Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten i noen rom.
Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Våtrom: Bad/wc, overflater: Det er en høydeforskjell på ca. 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er antatt at karmer og lister er påført våtromsmaling. Det er noen hakk i gulvflisene.
- Membran, tettesjikt og sluk: TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
- Sanitærutstyr: TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.
- Ventilasjon: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- Våtrom: Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran i gulvet. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke membran i gulvet. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Støttemur: Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.
Anbefalte tiltak: Rekkverk bør etableres.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Innvendige overflater
- På gulvene er det bred parkett. Finerplater i ett soverom. Teppe på loftet, og det er malte murgulv i kjeller.
- Veggene er malte slette overflater. Det er finerplater på vegger i det ene soverommet. Malt panel i ett soverom og i trapperommet. Malte murvegger i kjeller.
- I takene er det malt panel og malte plater. Finerplater i det ene soverommet. Takhøyden i 2. etasje er 248 cm, skråtak i ett soverom og stuen med takhøyde fra 256 cm til 400 cm. Skråtak på loftet med takhøyde fra 83 cm til 155 cm. Takhøyden i kjeller er ca. 209 cm.
- Det er hvite glatte dører og formpressede dører. Finer skyvedør til det ene soverommet.

Kjøkken
Hvit kjøkkeninnredning med mattlakkede glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje. Integrert komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny HTH kjøkkeninnredning i 2007. ifølge tidligere eiere. Hvitevarene er Bosch og Siemens fra 2018.

Bad
Baderommet ble pusset opp i 2005 ifølge tidligere eier. Sanitærutstyret var nytt i 2005. Badet ble utvidet med fliselagt rom i 2011. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar med glass dusjvegg. Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet.

Vaskerom
I vaskerommet er det stål skyllekar, toalett, dusjkabinett med glassvegger/dører. Opplegg for vaskemaskin. Det er satt inn i 2020. Rommet har malte murgulv og murvegger.

Balkong
Sydvestvendt balkong på ca. 12 kvm. Bygget ny i 2009.

Vinduer og dører
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2006 i 2. etasje. Vinduer med 2-lags glass og takvindu på loftet fra 2013. Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i

2009. Mattlakket entredør med små vinduer. Originale koblede vinduer med 2-lags glass i kjeller.

Avløpsrør
Nye bunnledninger ble lagt i forbindelse med kjellerarbeider seksjon 1 utførte i 2009. Kommunen skal også ha montert tilbakeslagsventil i offentlig kum i gaten etter flom i 2008 ifølge tidligere eier. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Elektrisk
Forenklet elsjekk foretatt av elektrikker fra Elveren AS i juni 2025. Sikringsskapet er plassert i trapperommet med automatsikringer. Elvern AS installerte LED-lys under kjøkkenskapene, og fjernet/koblet av de gamle spottene. Utført mai 2025. Bernt Haugen AS montert diverse spotter og lyspunkt og trukket frem strøm til hems i 2016. Tannberg Elektro AS monterte el-billader i februar 2022 Ref tidligere eiers egenerklæring: EL tilsynet har vært på tilsyn 25.01.18, det ble ikke funnet avvik.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på gulv i bod, installert i 2024.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i 2 soverom Ingen ventilering utover åpning av vindu i de andre rommene i 2. etasje og loft.

Parkering

Hver av seksjonene har mulighet til å hensette en bil hver på tomten, men primært benyttes gateparkering etter gjeldende offentlige bestemmelser.
Selger har montert ladeboks er tilknyttet deres strømabonnement.

Modernisering og påkostninger

Selger har gjort følgende:
- 2020: malt hele huset utvendig og nytt panel på sørveggen.
- 2020: satt inn dusjkabinett, toalett og vaskekar i vaskerommet i kjelleren.
- 2019-2025: malt soverom, stue og kjøkken, trapp og trapperom.
- 2022: satt opp elbil-lader. - 2024: satt inn ny varmtvannsbereder.
- 2024: skiftet toppbord på balkongen.
- 2024-2025: beiset trappa ute og malt rekkverket.
- 2025: montert LED-lys over kjøkkenbenk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har eid boligen siden 15.november 2019.

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: Ref tidligere eiers egenerklæring: Bad med våtromsinstallasjoner ble pusset opp av tidligere eier i 2005 ved BVR. Vi gjorde i februar 2012 selv om et lite anretningsrom til samme utførelse som bad ved å flislegge, montere varmekabler i gulv og montere skap med benk.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Bad ble pusset opp i 2005 ved BVR.

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: Ref tidligere eiers egenerklæring: Peters Byggservice AS bygget ny vestvendt balkong i 2009. Christiania Takteknikk renoverte taket i 2012 (ny membran, utlekting og ny takstein)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Ny drenering i 2008

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: Elvern AS installerte LED-lys under kjøkkenskapene, og fjernet/koblet av de gamle spottene. Utført mai 2025. Bernt Haugen AS montert diverse spotter og lyspunkt og trukket frem strøm til hems i 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Ref tidligere eiers egenerklæring: EL tilsynet har vært på tilsyn 25.01.18, det ble ikke funnet avvik.
Saksnummer 5007342.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tannberg Elektro AS monterte el-billader i februar 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ref tidligere eiers egenerklæring: Nye bunnledninger ble lagt i forbindelse med kjellerarbeider seksjon 1 utførte i 2009. Kommunen skal også ha montert tilbakeslagsventil i offentlig kum i gaten etter flom i 2008.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Kaldloft gjort om til innredet hems i 2016

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ref tidligere eiers egenerklæring: Det var tilbakeslag i sluk i kjeller ved flom i 2008. Nye bunnledninger ble lagt i forbindelse med kjellerarbeider seksjon 1 utførte i 2009. Kommunen skal også ha montert tilbakeslagsventil i offentlig kum i gaten etter flom i 2008. Ikke vært tilbakeslag etter dette.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i

tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Har observert sølvkre på badet, sist var i vinter.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann Pål Morten Pedersen juni 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juni 2025

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?
- Ja
Beskriv: Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Sogn Haveby Mottatt (1. april 2025)

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Det er betongkonstruksjon i kjeller som er utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon med liggende malt panel. Hele huset ble malt utvendig og ny panel på sørveggen i 2020. Det ble etablert ny drenering i 2008 ifølge tidligere eier. Taket er tekket med takstein. Takteknikk renoverte taket i 2012 med ny membran, utlekting og ny takstein.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskapet på barnerommet.
- Knagger på hovedsoverom, øverst i gangen og nederst i gangen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje

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

Oppvarming

Peisovn i stue.
Gulvvarme.
Forøvrig panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 584,-pr. 2025

Kommunale avgifter: Regning går direkte til seksjon 1. fordeles 50/50. For 2025 er totale kommunale avgifter oppgitt å utgjøre kr. 41 168,85,- (for begge seksjonene).

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 808,- pr år. Selger har forsikring i Storebrand Forsikring, polisennummer: 9730987
- Kabel-tv/internett fra Kringsjånett SA kr 243,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 032,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 443 329,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 773 317,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har avtale gjennom Kringsjånett SA, og betaler da kr 243,- pr. måned for brevbånd og kabel-TV.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 602 kvm (Eiertomt)
Solrik, sydvestvendt, frodig og pent opparbeidet tomt med gruset adkomst, stor plen, trær, prydbusker og blomsterbed.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for innredning av soverom nr. 2, bygging av ny balkong, samt fasadeendring ved etablering av egen inngang for hver av seksjonene. Det foreligger expeditions dokument fra byggeåret.

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

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområdet for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-3663. Saken gjelder: Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring, vedtaksdato: 17.06.1998. Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur. Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 kvm. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.

Øvrige saker i området:
Saksnummer: 202450568 - Sognsveien 80 - Saken er mottatt 12.01.2024 og det er bestilling av oppstartsmøte - Skole, sykehjem, idrett, næring, bolig
Saksnummer: 202460909 - Konvallveien 8 A - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring - Saken er mottatt 16.10.2024 og det er gitt rammetillatelse
Saksnummer: 202457991- Konvallveien 2 C - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring - Saken er mottatt 02.07.2024 og det er gitt rammetillatelse

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/50/479/2:
02.06.2025 - Dokumentnr: 611803 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

20.11.1996 - Dokumentnr: 66336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/100

19.08.2009 - Dokumentnr: 603361 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 164/316

04.07.2001 - Dokumentnr: 38050 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:479 Snr:1
Bestemmelse om bebyggelse av veranda samt innsetting av vinduer.
Med flere bestemmelser

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 104 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- per stk.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 179 690,- 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 8. juni 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Konvallveien 1B

Konvallveien 1B

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 129 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	15 min 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	478 elever, 28 klasser	22 min 1.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 2.3 km

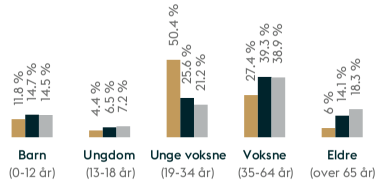
Offentlig transport

Blindern vgs.	Linje 19N, 25	3 min 0.2 km
Ullevål stadion	Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	12 min 1.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.5 km

Barnehager

Almelia SiO (0-5 år)	62 barn	2 min 0.2 km
Gaustadsnippen barnehage (0-5 ...	70 barn	3 min 0.3 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 å...	27 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogn hageby/studentby	1 935	2 151
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ullevål stadion	7 min
Damefallet balløkke	11 min
Nimi trening Ullevaal	9 min
SATS Ullevaal Stadion	10 min

«Villabebyggelse og frodige hager.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Konvallveien 1 B
0855 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1938
BRA: 130 m^2
BRA-i: 130 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	18	1	0

Supertakst
GNR: 50 BNR: 479 SNR: 2

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Konvallveien 1 B
0855 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32428

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt og med fall mot yttervegg noen steder. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Det er saltutslag og fukt i gulvet i kjeller noen steder, dette er antakelig på grunn av grunnvannet.

Det er skader på toppen av grunnmursplasten noen steder. Grunnmursplast har løsnet fra topplisten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å reparere grunnmursplasten der den har løsnet fra topplisten.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er utfordrende vegger i kjeller, kun malte murvegger.

Det ble søkt etter fukt i murveggene i kjeller, nivåene på fuktsøkeren lå under faregrensen.

TG 2 pga: Det er saltutslag i murgulvet i boden noen steder, og det ble målt fukt i gulvet.

Anbefalte tiltak

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

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 pga: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Panelet er godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i 2. etasjens lengde på mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipen er ikke innkledd, men det er plassert ett garderobeskap foran en side i soverommet.

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 2 pga: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Trapp

Oppsummering

TG 2 pga: Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

TG 2 pga: Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert i kjellerboden.

Fordelerskap er plassert på bad.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriker har gjennomført en forenklet kontroll/elsjekk av anlegget uten anmerkninger i juni 2025.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert av tidligere eiere. Det er samsvarserklæring for arbeidene som er utført av dagens eiere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, men er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

TG 2 pga: Det renner vann fra sikkerhetsventilen av og til. Avløpet fra sikkerhetsventilen er ført til vaskerommet med sluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere sikkerhetsventilen eller montere ekspansjonskar.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten i noen rom.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er antatt at karmer og lister er påført våtromsmaling.

Det er noen hakk i gulvflisene.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran i gulvet.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke membran i gulvet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2025	**7.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ranveig Storli Sakshaug**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stian Hellesjø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**		

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Konvallveien 1 B, 0855 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**50**	Bruksnr:	**479**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1938**						
Boligtype:	**Horisontaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Sogn. Like ved finner man populære Damefallet som er det store, lokale grøntbelte som strekker seg fra Ringveien til Sognsvann med akebakker og skøytebane om vinteren. Herfra kan man gå til Nordmarka - Sognsvann med flotte lysløype/ tur- fiske - og bademuligheter.

Solrik, sydvestvendt, frodig og pent opparbeidet tomt med gruset adkomst, stor plen, trær, prydbusker og blomsterbed.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Oppvarming: Peisovn i stue. Gulvvarme. Forøvrig panelovner.

Biloppstilling på tomten med lader for elbil. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Det er betongkonstruksjon i kjeller som er utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon med liggende malt panel. Hele huset ble malt utvendig og ny panel på sørveggen i 2020.
Det ble etablert ny drenering i 2008 ifølge tidligere eier.
Taket er tekket med takstein. Takteknikk renoverte taket i 2012 med ny membran, utlekting og ny takstein.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	28	28	0	0	0
1. etasje	7	7	0	0	0
2. etasje	95	95	0	0	12
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**130**	**130**	**0**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	27	0	27
Totalt m²	**27**	**0**	**27**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	28	15	13	Trapperom, vaskerom.	Bod
1. etasje	7	7	0	Entre, trapperom.	
2. etasje	95	95	0	Trapperom, hall, bad/wc, 3 soverom, kjøkken med utgang til balkong, stue.	
Totalt m²	**130**	**117**	**13**		

Kommentar til arealberegning

Innredet loft. Loftet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde. Skråtak med høyeste takhøyde på ca. 155 cm.

Lavt glassrekkverk med høyde på 70 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert ny drenering i 2008 ifølge tidligere eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Terreng rundt boligen er flatt og med fall mot yttervegg noen steder. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Det er saltutslag og fukt i gulvet i kjeller noen steder, dette er antakelig på grunn av grunnvannet.

Det er skader på toppen av grunnmursplasten noen steder. Grunnmursplast har løsnet fra topplisten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å reparere grunnmursplasten der den har løsnet fra topplisten.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Det er en støttemur ved garasjen i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vegger, gulv og tak er pusset opp og malt i nyere tid.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er utfordrende vegger i kjeller, kun malte murvegger. Det ble søkt etter fukt i murveggene i kjeller, nivåene på fuktsøkeren lå under faregrensen. TG 2 pga: Det er saltutslag i murgulvet i boden noen steder, og det ble målt fukt i gulvet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydvestvendt balkong på ca. 12 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble bygget ny vestvendt balkong i 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen er tekket med takpapp.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2006 i 2. etasje. Vinduer med 2-lags glass og takvindu på loftet fra 2013. Dobbelfløyet balkongdør med 2-lags glass produsert i 2009. Mattlakket entredør med små vinduer. Originale koblede vinduer med 2-lags glass i kjeller. TG 2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, bortsett fra i kjeller.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Betong
Det er betongkonstruksjon i kjeller som er utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon med liggende malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele huset ble malt utvendig og ny panel på sørveggen i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
TG 2 pga: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Panelet er godt vedlikeholdt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Kaldloft gjort om til innredet hems i 2016 ifølge tidligere eier.	
Det er åpent ned fra loftet. Det er ikke noe som tyder på mangelfull ventilasjon.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det antas at takrenner og taknedløp ble skiftet ut i 2012 da taket ble tekket om.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteknikk renoverte taket i 2012 med ny membran, utlekting og ny takstein.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i 2. etasjens lengde på mellom 15 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er antatt teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipen er ikke innkledd, men det er plassert ett garderobeskap foran en side i soverommet.

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 2 pga: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Hvit kjøkkeninnredning med mattlakkede glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje. Integrert komfyr, induksjonstopp, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny HTH kjøkkeninnredning i 2007. ifølge tidligere eiere. Hvitevarene er Bosch og Siemens fra 2018.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter.	

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er ikke manglende samsvar mellom nye byggetegninger og dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest for innredning av soverom nr. 2, bygging av ny balkong, samt fasadeendring ved etablering av egen inngang for hver av seksjonene.

Det foreligger expeditions dokument fra byggeåret.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp





Beskrivelse	
Det er en malt tretrapp med lukkede opptrinn.	
Fastmontert stige til loftet.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG 2 pga: Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye bunnledninger ble lagt i forbindelse med kjellerarbeider seksjon 1 utførte i 2009. Kommunen skal også ha montert tilbakeslagsventil i offentlig kum i gaten etter flom i 2008 ifølge tidligere eier.	
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger





Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG 2 pga: Deler av vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert i kjellerboden.

Fordelerskap er plassert på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i trapperommet med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elvern AS installerte LED-lys under kjøkkenskapene, og fjernet/koblet av de gamle spottene. Utført mai 2025. Bernt Haugen AS montert diverse spotter og lyspunkt og trukket frem strøm til hems i 2016.

Tannberg Elektro AS monterte el-billader i februar 2022

Ref tidligere eiers egenerklæring: EL tilsynet har vært på tilsyn 25.01.18, det ble ikke funnet avvik.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Elektriker har gjennomført en forenklet kontroll/elsjekk av anlegget uten anmerkninger i juni 2025.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert av tidligere eiere. Det er samsvarserklæring for arbeidene som er utført av dagens eiere.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Bereder er plassert i tørt rom, men er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

TG 2 pga: Det renner vann fra sikkerhetsventilen av og til. Avløpet fra sikkerhetsventilen er ført til vaskerommet med sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å reparere sikkerhetsventilen eller montere ekspansjonskar.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i 2 soverom Ingen ventilering utover åpning av vindu i de andre rommene i 2. etasje og loft.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten i noen rom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.23 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2005 ifølge tidligere eier. Sanitærutstyret var nytt i 2005. Badet ble utvidet med fliselagt rom i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 8 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er antatt at karmer og lister er påført våtromsmaling. Det er noen hakk i gulvflisene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, flislagt badekar med glass dusjvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG 2 pga: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er malte murgulv og murvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Satt inn dusjkabinett, toalett og vaskekar i vaskerommet i kjelleren i 2020	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er en høydeforskjell på ca. 5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran i gulvet.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Det er ikke membran i gulvet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
I vaskerommet er det stål skyllekar, toalett, dusjkabinett med glassvegger/dører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (murvegger, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det enstavs parkett. Finerplater i ett soverom. Teppe på loftet.
Malte murgulv i kjeller

Oppsummering av øvrig	TG-1

Gulvene er godt vedlikeholdt.

Det er ujevnheter og sprekker noen steder i murgulvet i kjeller. TG 2

6.26 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater. Finerplater på vegger i det ene soverommet. Malt panel i ett soverom og i trapperommet.

Malte murvegger i kjeller.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.27 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malt panel og malte plater. Finerplater i det ene soverommet.

Takhøyden i 2. etasje er 248 cm, skråtak i ett soverom og stuen med takhøyde fra 256 cm til 400 cm.

Skråtak på loftet med takhøyde fra 83 cm til 155 cm.

Takhøyden i kjeller er ca. 209 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.28 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører og formpressede dører. Finer skyvedør til det ene soverommet.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
7. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0134/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konvallveien 1B, 0855 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Ranveig Storli Sakshaug, Stian Hellesjø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2019

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: 9730987
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Bad med våtromsinstallasjoner ble pusset opp av tidligere eier i 2005 ved BVR. Vi gjorde i februar 2012 selv om et lite anretningsrom til samme utførelse som bad ved å flislegge, montere varmekabler i gulv og montere skap med benk.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Bad ble pusset opp i 2005 ved BVR.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Peters Byggservice AS bygget ny vestvendt balkong i 2009. Christiania Takteknikk renoverte taket i 2012 (ny membran, utlekting og ny takstein)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Ny drenering i 2008

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: Elvern AS installerte LED-lys under kjøkkenskapene, og fjernet/koblet av de gamle spottene. Utført mai 2025. Bernt Haugen AS montert diverse spotter og lyspunkt og trukket frem strøm til hems i 2016.

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

Når ble kontrollen utført? Elektriker fra Elvern AS utførte en forenklet el-kontroll uten anmerkninger i juni 2025. Ref tidligere eiers egenerklæring: EL-tilsynet har vært på tilsyn 25.01.18, det ble ikke funnet avvik. Saksnummer 5007342.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tannberg Elektro AS monterte el-billader i februar 2022

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

Eventuell kommentar: Ref tidligere eiers egenerklæring: Nye bunnledninger ble lagt i forbindelse med kjellerarbeider seksjon 1 utførte i 2009. Kommunen skal også ha montert tilbakeslagsventil i offentlig kum i gaten etter flom i 2008.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere eiers egenerklæring: Kaldloft gjort om til innredet hems i 2016

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ref tidligere eiers egenerklæring: Det var tilbakeslag i sluk i kjeller ved flom i 2008. Nye bunnledninger ble lagt i forbindelse med kjellerarbeider seksjon 1 utførte i 2009. Kommunen skal også ha montert tilbakeslagsventil i offentlig kum i gaten etter flom i 2008. Ikke vært tilbakeslag etter dette.

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

Ja

Beskriv: Har observert sølvkre på badet, sist var i vinter.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann Pål Morten Pedersen juni 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport juni 2025

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?

Ja

Beskriv: Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak - Sogn Haveby Mottatt (1. april 2025)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

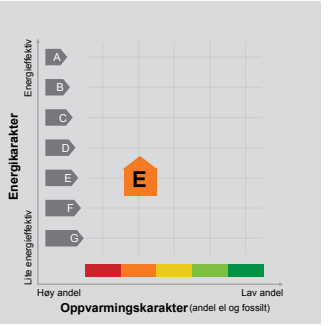
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 23-0134/25

ENERGIATTEST

Adresse	Konvallveien 1B
Postnummer	0855
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80136447
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-131649
Dato	05.06.2025



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 12 932 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:

12 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 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)

- Isolere varmtvannsrør
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

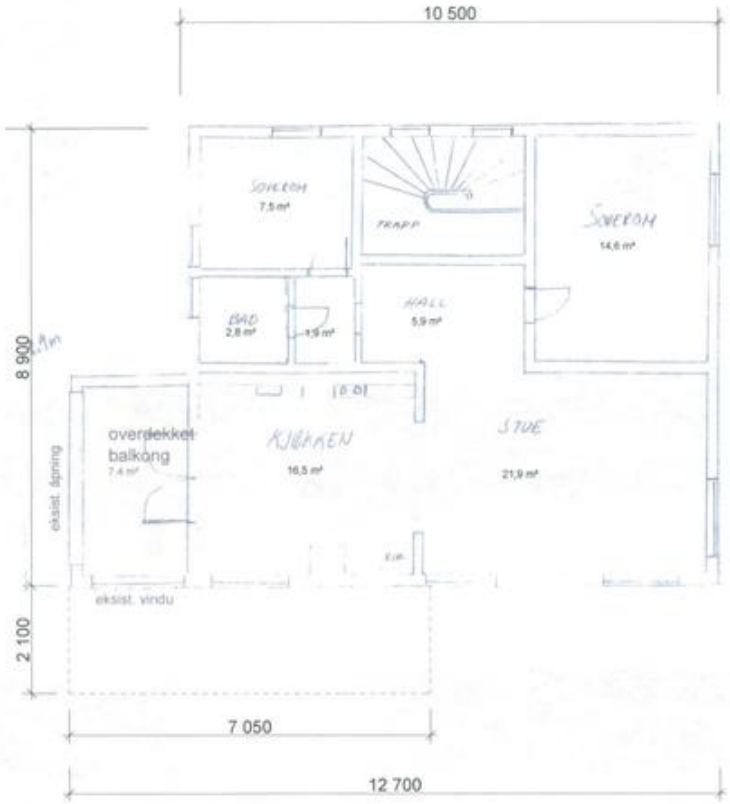
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

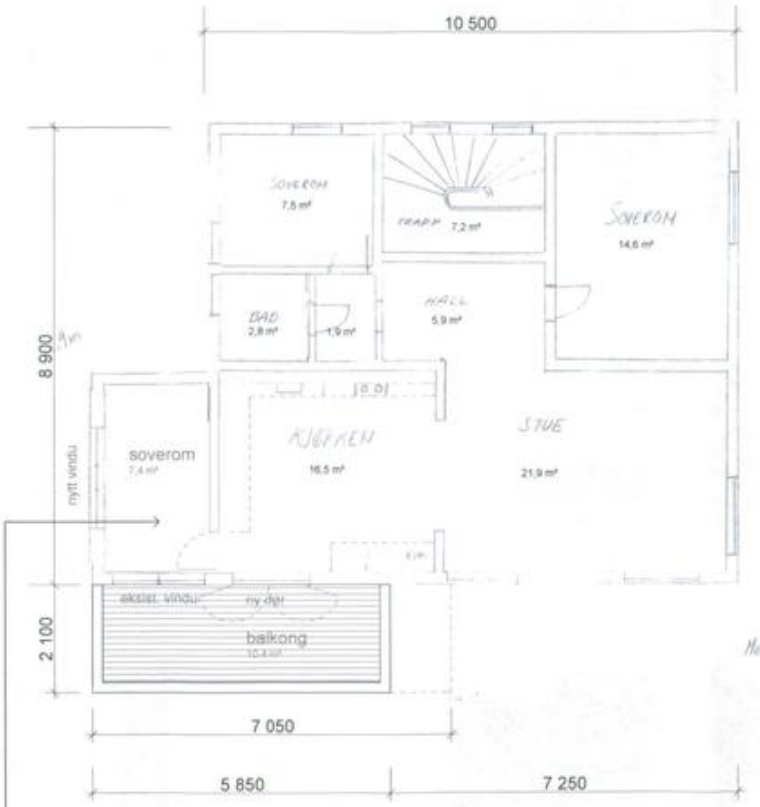
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: 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.



PLAN 2 EKSISTERENDE 1:100



PLAN 2 NY 1:100
Det søkes om bruksendring fra eksist. balkong til soverom 7,4m2.
(innbygget og overdekket u-isolert "vinterhage" isoleres og endres til soverom.)

HÅNDTEGNET UNDERLAG ER UTFØRT AV TILTAKSHAVER, CHRISTOPHER HUUN, OG KOMPLETTERT AV ARKITEKT.

TEGNINGER GJELDER SØKNAD, OG SKAL IKKE BENYTTES SOM BYGGETEGNINGER. MÅLSETTING GJELDER UTVENDIGE MÅL. KONSTRUKSJONER ER IKKE DIMENSJONERT.

CLOU arkitektur

W. Elisabeth Thuv sivilarkitekt MNAL
gatumoen 121c 1346 gjettum tlf 915 10 960 fax 67550072 wethuv@broadpark.no www.clou-arkitektur.no

A: 25.05.09 balkong endret bredde og dybde iht. tiltakshaver.

rev.nr:
tegn.nr:

Prosjekteringsgruppen:

- (X) ARK
- ( ) RIB
- ( ) RIE
- ( ) RIV

fase
TEGNINGER FOR RAMMESØKNAD

prosjekt
KONVALLVEIEN 1B

PLAN
EKSIST. OG NY
BALKONG FOR BOLIG I PLAN 2, ØVRE DEL AV HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG

CHRISTOPHER HUUN

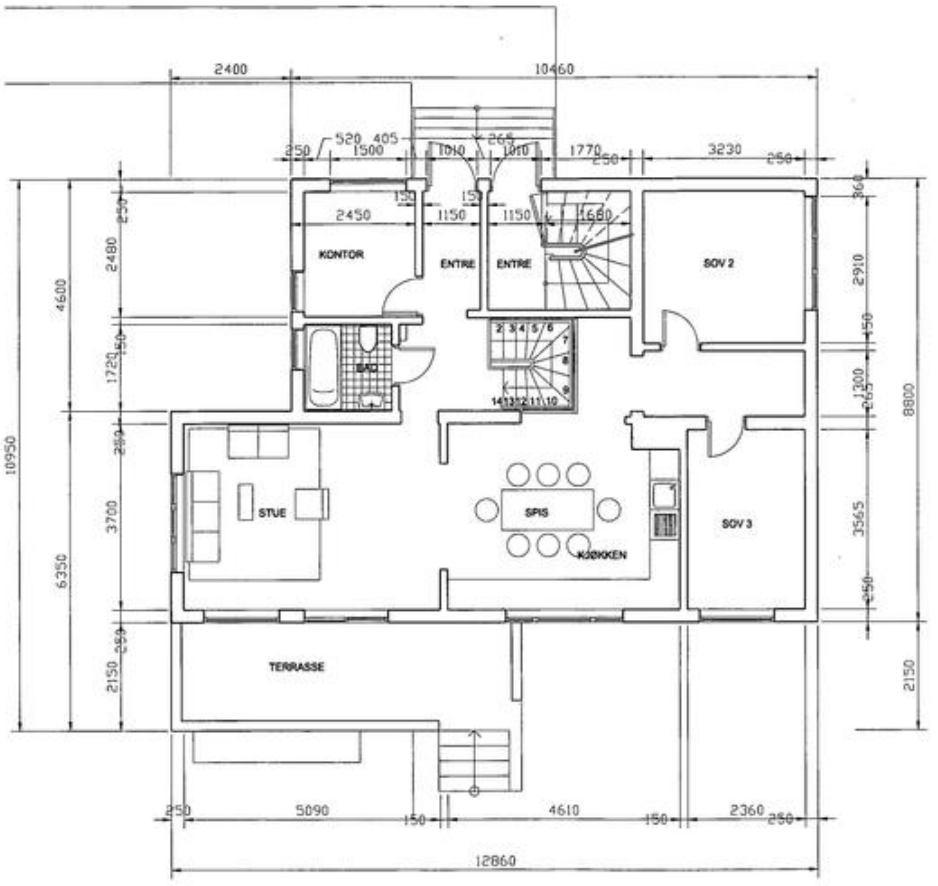
gnr/bnr 50/479

dato	26.03.09
målestokk	1:100
tegningsnr:	A20-01
sign.	w.e.t.

Rev A

E 08

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN



PLAN 1

Tegningens navn: PLAN 1, FORSLAG
Målf: 1:100
Prosjekt NO.: 0000
Skrift: A
Nr: 201
Tegnet av: CS
Dato: 25.02.08
Rev: A

Prosjekt: TOMANNSBOLIG
Konvallveien 1B, 0855 Oslo.

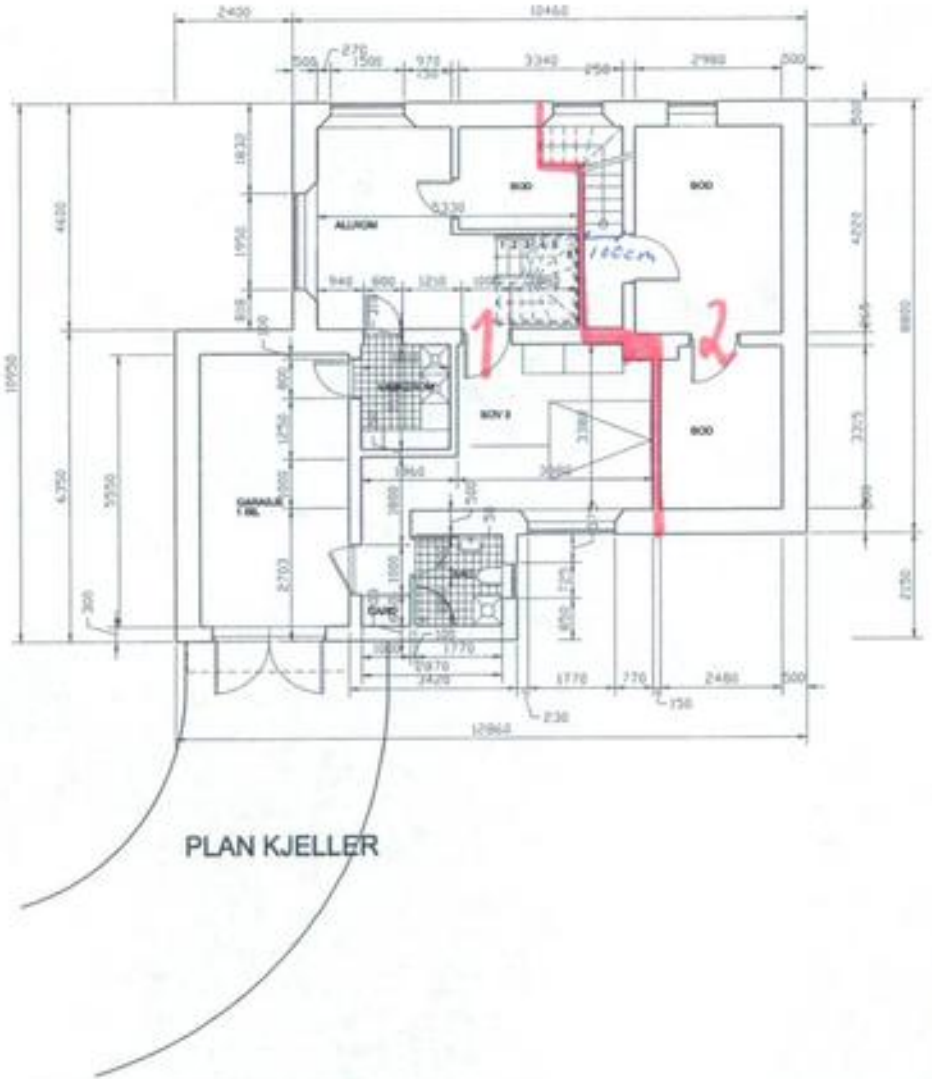
BH: Ellen Marie og Henrik Stenn-Roon, Konvallveien 1B, 0855 Oslo. Mobil 93445539, Mob. 90821045, Tlf. 67826916

ARK: CHRISTIAN SUNDBY, arkitekt MNAL, Lofotveien 22, 1366 Slabekk

Rev	Dato	Tekst
A	130608	Trapp flyttet

C05

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN



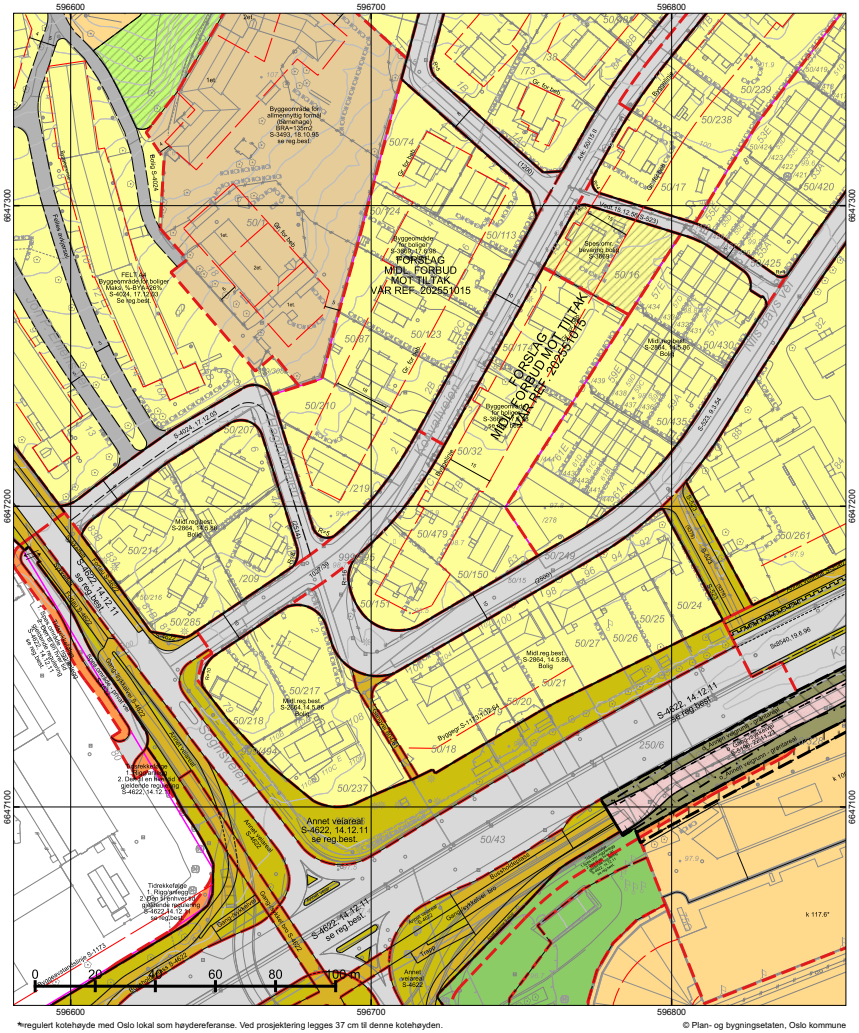
PLAN KJELLER

9/6 EMS:K

13/6-08 CH

13/6-08

Prosjekt	TOMANNSBOLIG Konvallveien 1B, 0855 Oslo.
Tegningens navn	PLAN KJELLER FORSLAG
Målestokk	1:100
Tegnet av	CS
Dato	25.02.08
Prosjekt Nr.	0000
Side	A
Nr	200
Rev	
BH	
ARK	
Rev	Dato	Tegnet



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143859/ 86513236
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: KONVALLVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/479

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)

- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

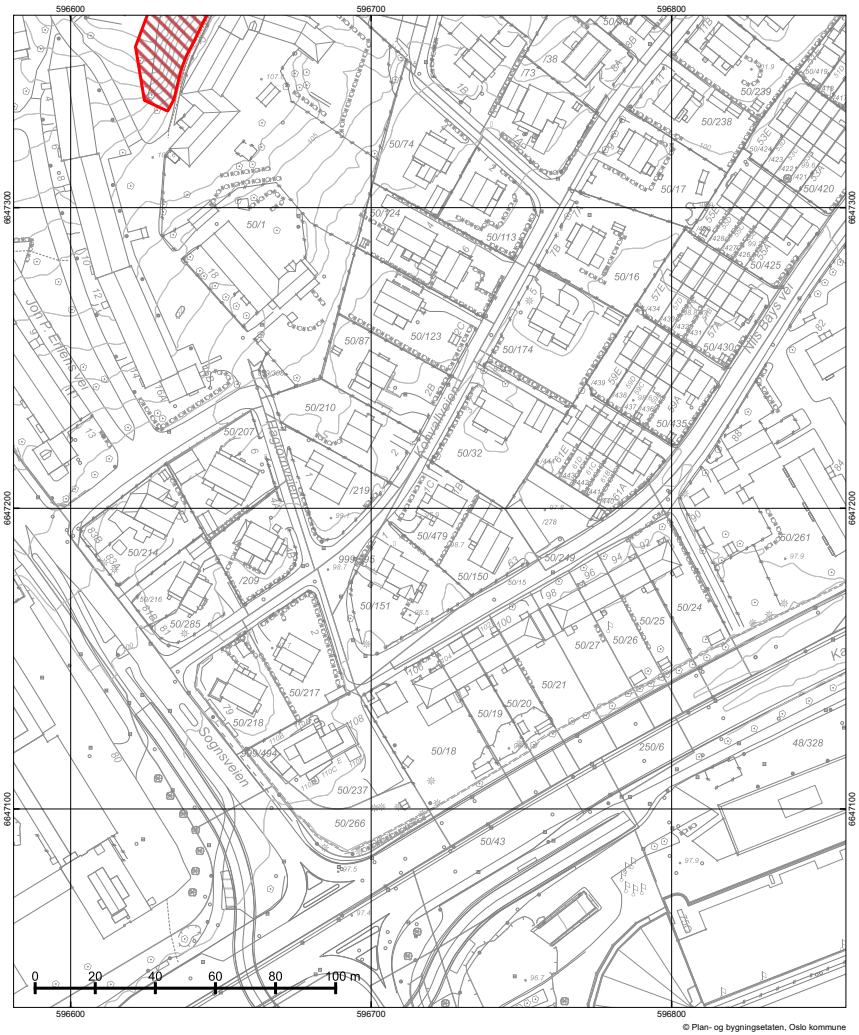
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 65 - Spesialområde privat
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

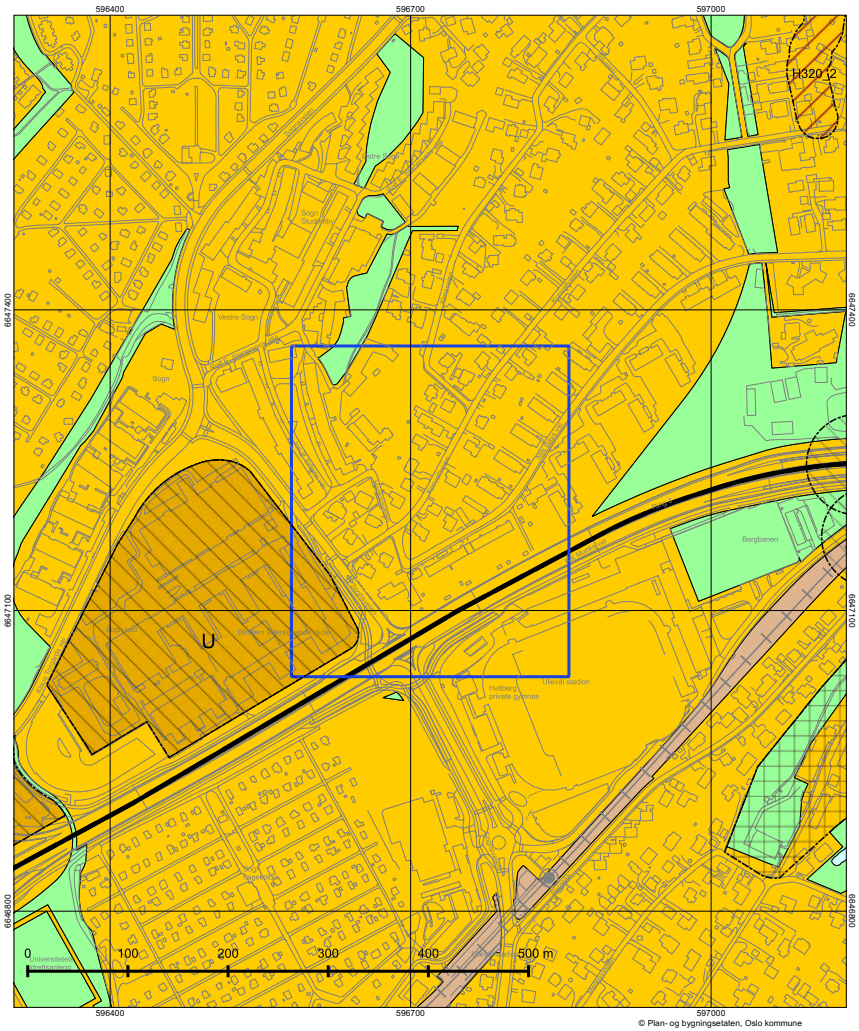
Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143859/ 86513236
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: KONVALLVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/479

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143859/86513236
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505493
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:	**RETNINGSLINJER**:
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.	
§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål: - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner	*Retningslinjer til §2*: *Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.* *Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.* *Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.* *Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.* *Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.*
§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal være frittliggende. Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen. Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet. For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen. Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter. Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.	*Retningslinje til § 3.1.* *Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.* *Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.* *Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.* *Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.* *Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.* *Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.* *Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må*

	undersøkes så tidlig som mulig.
3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur. Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær. Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus. Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges. For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes. Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk. Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.	*Retningslinjer til §3.2.* *Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.* *Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.* *Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.* *Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:* - *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker* - *volum* - *materialbruk* - *fasadekledning* - *detaljer og dekorative elementer* - *farger* *Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.* *For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.* *Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.*
§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.	
§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.	*Retningslinjer til § 5:* *Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.*

§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.	
§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.	*Retningslinjer til §7:* *Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.* *For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.* *Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.*
§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene. Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding. Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et	*Retningslinjer til §8:* *En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.* *Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre*

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	*hagebeltene til sin opprinnelige form. Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.*
§ 9. Strøkstjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	*Retningslinjer til §9:* *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	*Retningslinjer til §10:* *Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.*
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	*Retningslinjer til §11:* *Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.*
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	*Retningslinjer til §12:* *Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.* *Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.*
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - - det kan stilles krav om utomhusplan.	*Retningslinjer til § 13:* *Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel* *Utomhusplanen skal vise:* - *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.* - *bebyggelsens etasjetall og møneretning* - *avgrensing av tomter og fellesarealer* - *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder* - *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.* - *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.*

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	050	0479		1 OG 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
110475 27823	Ellen Marie Strøm-Roum	1	~~1/2~~
170372 18707	Henrik Strøm-Roum	1	~~1/2~~
18057636471	Jorunn Thaulow	2	~~1/2~~
110877 40791	Christopher Huun	2	~~1/2~~

Doknr: 603361 Tinglyst: 19.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring: Eiendommen begjæres oppdelt i eie... / sliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	152		11				21				31			
2	B	164	~~B~~	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	316			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 316 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS I Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Fellesareal i form av entré i første etasje, samt trappegang innlemmes i snr. 2 som del av hoveddel. Fellesareal på loftet innlemmes i snr. 2 som del av hoveddel. Fellesareal i kjelleren innlemmes i begge seksjoner som del av hoveddel. Teller i brøk endres for begge seksjoner. Teller for snr. 1 endres fra 55 til 152 og teller for snr 2 endres fra 45 til 164. Ny sum brøk blir 316.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rett kopi bekreftes

I vau av uuggaraal bygning (kode B) er strøket, samt at ny tekst er påført under pkt 4, etter avtale med Ståle Enstad. 24.7.2009/JR

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
03.04.09		E.Strøm-Roum	
03.04.09		H. Strøm-Roum	
03.04.09		Jorunn Thaulow	
03.04.09		Chr. Huun	

se plut 7

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

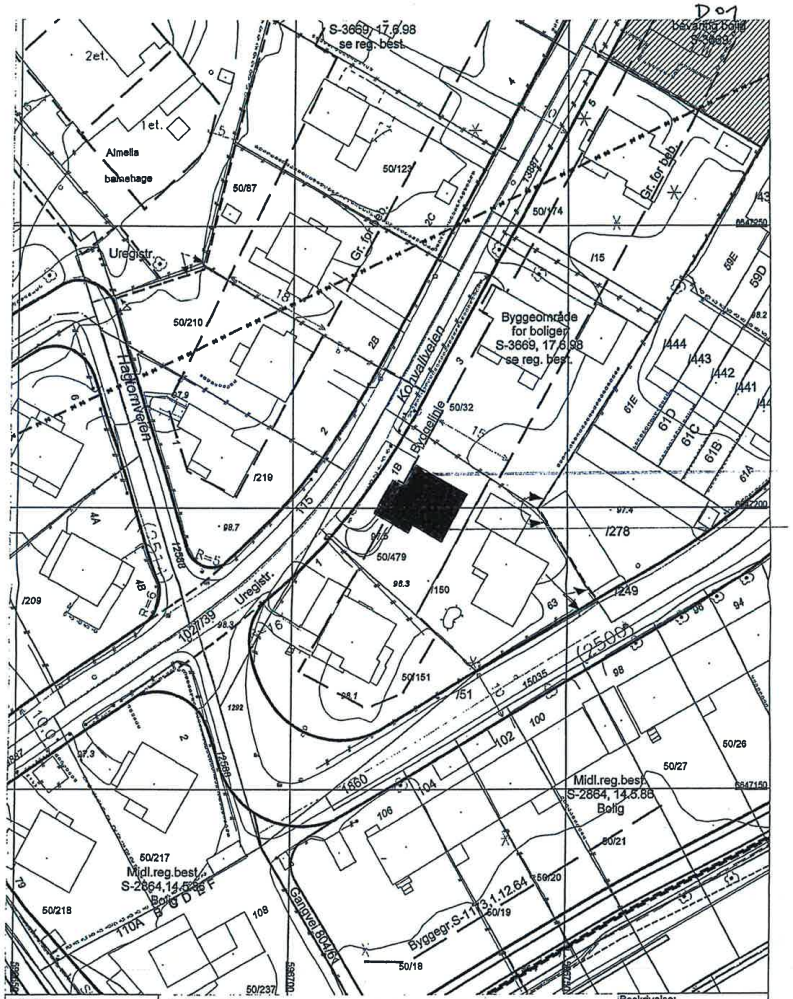
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
50	479		1092	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
14/8-2009	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

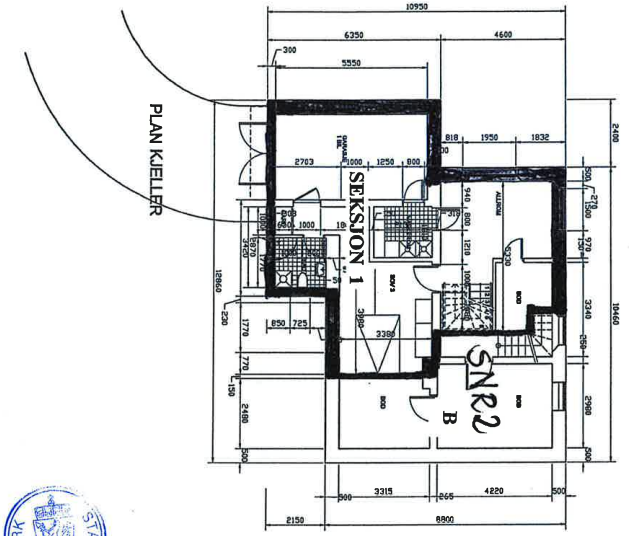
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

STATENS KARTVERK



VEDLEGG 1 AV 5 OG BYGNINGSETATEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Rev	Dato	Tekst

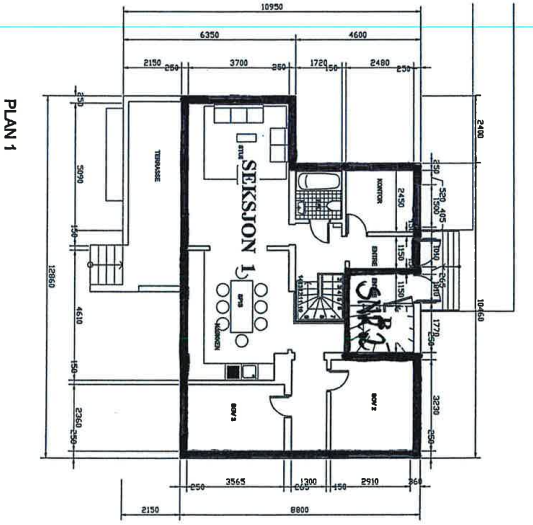
Prosjekt: TOMANNSBOLIG
Konvallveien 1B, 0855 Oslo.

BH
ARK

Tegningens navn: PLAN KJELLER
FORSLAG

Mål	Tegnet av	Dato
1:100	CS	25.02.08

Prosjekt. No.: 0000 | Delnr: A | Nr: 200 | Rev:



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Rev	Dato	Tekst
A	130408	Trapp fjernet

Prosjekt: TOMANNSBOLIG
Konvallveien 1B, 0855 Oslo.

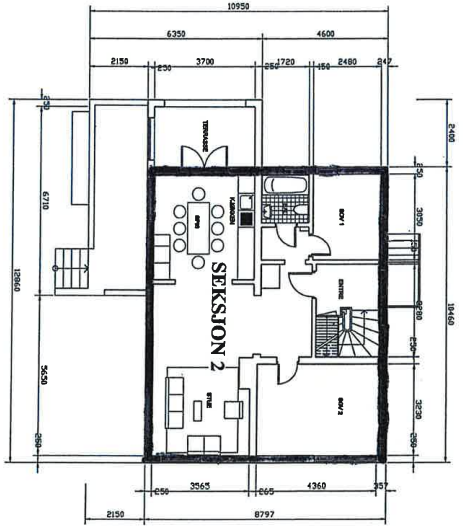
BH
ARK

Tegningens navn: PLAN 1
FORSLAG

Mål	Tegnet av	Dato
1:100	CS	25.02.08

Prosjekt. No.: 0000 | Delnr: A | Nr: 201 | Rev: A

PLAN 2



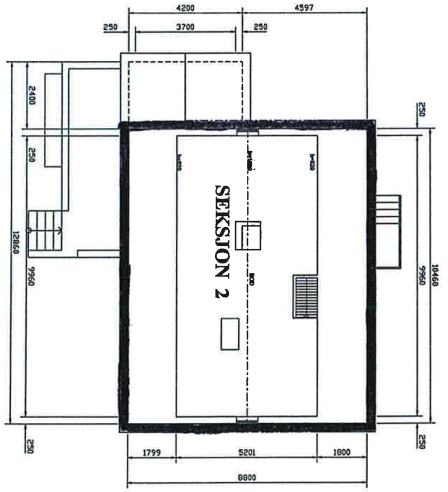
STATENS KARTVERK

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev	Dato	Tekst	Prosjekt: TOMANNSBOLIG Konvallveien 1B, 0655 Oslo.	Tegningens navn: PLAN 2, BOSTAD nr. 2				
			BH	Mål: 1:100	Tegnet av: CS	Dato: 25.02.08		
			ARK	Prosjekt. No.: 0000	Dokn: A	Nr: 102	Rev:	

LOFT PLAN



STATENS KARTVERK

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev	Dato	Tekst	Prosjekt: TOMANNSBOLIG Konvallveien 1B, 0655 Oslo.	Tegningens navn: PLAN LOFT				
			BH	Mål: 1:100	Tegnet av: CS	Dato: 25.02.08		
			ARK	Prosjekt. No.: 0000	Dokn: A	Nr: 103	Rev:	

Doknr: 38050 Tinglyst: 04.07.2001 Emb.105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR. 38050
4 JUL 2001
OSLO SKIFTERETT
OSLO TINGLYSINGSKONTOR

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

SEKSJON 2

Konvallveien 1 B, gnr: 50, bnr: 479 - tomannsbolig
Erklæring – rettighetshaver seksjon 2

Vi aksepterer for oss og fremtidige eiere at eier og fremtidige eier av seksjon 2 kan iverksette følgende utbygging av seksjonen iht. nedenstående:

1) Sette inn vinduer i veranda i 2. etasje (snr. 2), slik av verandaen blir helt innelukket og blir et nytt rom. Vindusutformingen skal følge 1 etasje i form (stort dobbelt vindu).
2) Utbygging av ny veranda langs husets vestre langside. Verandaen er tenkt utformet slik at den følger 1. etasje, med tilsvarende mål.

En søknad om fasadeendring må i alle tilfeller rettes plan & bygningsetaten for godkjennelse.

Oslo ..17/4....2001

seksjonseier 1 (1. etg.)

Hilde Cathrine Vølstad
Fpnr: 160565 45885

Åsbjørn Vølstad
Fpnr: 241062 42786

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år , og har underskrevet dette dokument i vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og fast bosatt i Norge.

Oslo 17/4....2001

Navn: EIRIN VOLLAN
Adresse: GRENSEVEIEN 30C
Signatur: Eirin Vollan

Navn: STIAN G. DANENBARGER
Adresse: SAGADAMMEN 26, 0884 OSLO
Signatur: Stian G Danenbarger

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONVALLVEIEN 1B (SEKSJON 2) OG 1C (SEKSJON 1), 0855

Vedtatt juni 2025 og oppdatert ved årsmøte (dato).

1. FELLESUTGIFTER
   Fellesutgifter er utgifter som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk mellom seksjonene (for tiden fullverdiforsikring og renovasjon/vann/kloakk-kom. avgifter). Fordeling er 50/50 mellom sek. 1 og sek. 2.

   Som felleskostnader anses kostnader vedrørende fellesarealet og selve bygningskroppen, som for eksempel:
   - Drenering
   - Skifte/utbedring av tak
   - Skifte/utbedring/maling av ytre vegger/fasade
   - Forsikring
   - Offentlige kostnader og avgifter til drift og vedlikehold av Eiendommen. Fordeling er 50/50 mellom sek. 1 og sek. 2. Utgifter fordeles fortløpende.

2. VEDLIKEHOLD
   Sameiet skal holde bygningen og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Sameiet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bygningen. Det er hver enkelt seksjon sitt ansvar å vedlikeholde egne vinduer og dører, samt innsiden av egen terrasse. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bygningen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

3. BRUK AV UTEAREAL
   Begge seksjonene kan bruke fellesarealet til det de er beregnet brukt til eller vanligvis brukes til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Parkering: Det er to biloppstillingsplasser på eiendommen, som begge seksjonene har rett til å bruke. Billaderen tilhører seksjon 2 og er knyttet til denne seksjonens sikringsskap/strømavtale.

4. STYRET
   Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst 1 representant fra hver seksjon. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs og eierne av begge seksjoner kan kreve at det avholdes ekstraordinære årsmøter og oppgi saker som ønskes behandlet. Det skal føres protokoll over de saker som behandles og over de vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtet avsluttes og underskrives av møteleder og minst et av de andre styremedlemmer. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
   Utskifting av vinduer, ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for huset og etter forutgående godkjenning av seksjonenes eiere. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene skal forelegges styret før byggemeldingen kan sendes.

6. DYREHOLD
   Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0134/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Konvallveien 1B 0855 OSLO

Betegnelse: Gnr 50, bnr 479, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no