

Kastellveien 16



Velkommen til

Kastellveien 16



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Nordstrand

Stor del av tomannsbolig med panoramautsikt | Solrike uteplasser og nydelig hage | Mulighet for hybel

Prisantydning	17 900 000,-
Omkostninger	448 850,-
Totalpris	18 348 850,-
BRA-i	290 kvm
Totalt BRA	304 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1900
Ansvarlig megler	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no
Megler	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kastellveien 16!

- Skjermet del av tomannsbolig på hele 304 m², fordelt på tre etasjer.
- Opprinnelig sveitserhus, høyt under taket, store vinduer og rom med sjel.
- Hovedsoverom med eget bad og direkte utgang til veranda.
- Stor stue og tilbaketrukket kjøkken med tilknytning til romslig spisestue.
- Underetasje med egen inngang (trapp ned). Mulighet for hybler.
- To soverom i underetasjen med egne kjøkken.
- Totalt 2 soverom i dag, men med mulighet til å omgjøre TV-stuen i 2. etasje til et ekstra soverom.
- TV-stue i 2. etasje med direkte utgang til terrasse og fantastisk utsikt.
- Stor egen hagedel på over et halvt mål, skjermet og barnevennlig.
- Veranda og terrasse på ca. 21 m² med gode solforhold, trimrom, boder og garasje.

Arealer og innhold

BRA-i:	290 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	304 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Halvpart tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 82 kvm. Bod, teknisk rom, kontor, soverom, bad, trimrom, gang og kjøkken.
Total BRA: 82 kvm.

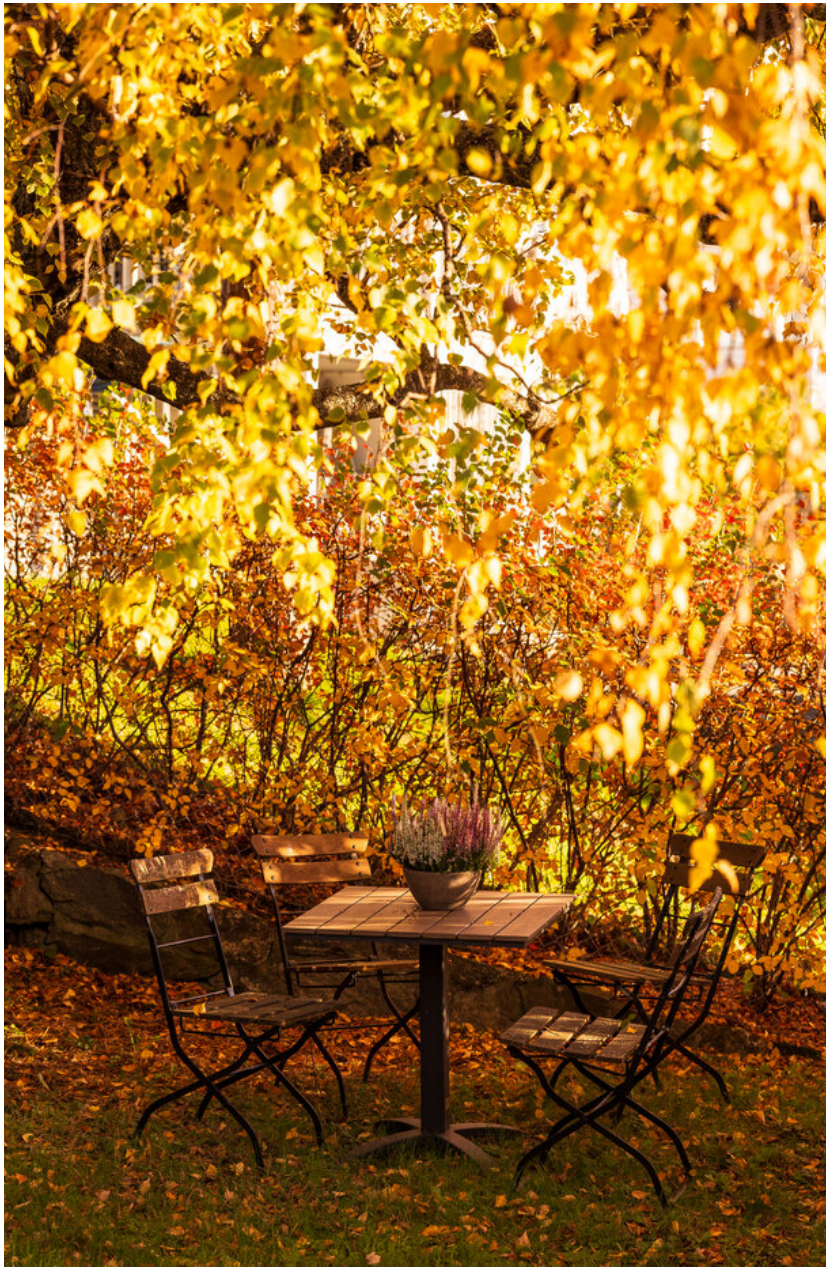
1. etasje:
BRA-i: 182 kvm. Entré, to soverom, to stuer, spisestue, kjøkken, bad på soverom, bad, toalettrom og bod.
BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 196 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. TV-stue.
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.









Kastellveien 16

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.




























CACTI SUCCULENTS

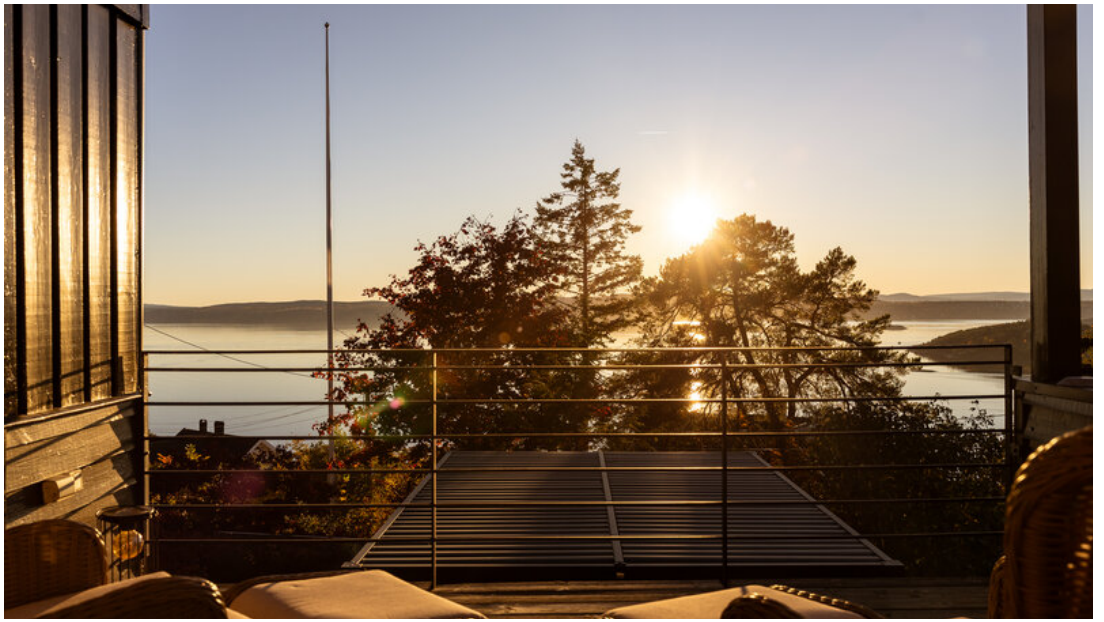








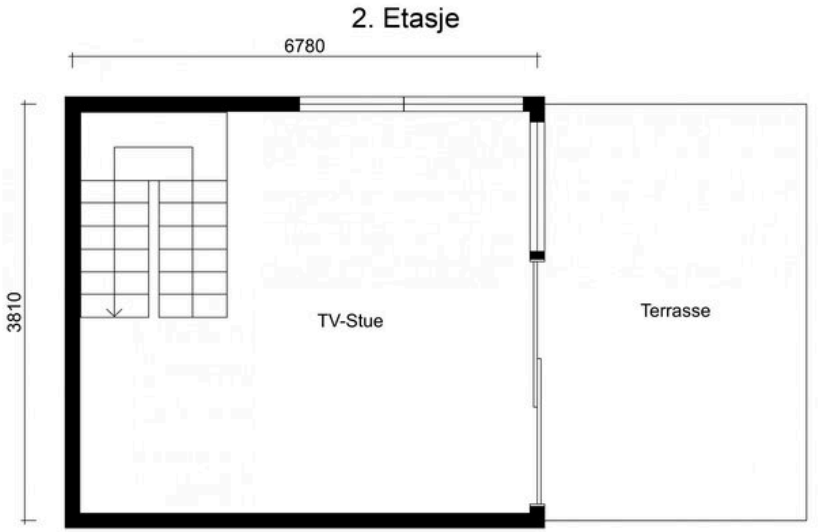








Kastellveien 16



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.







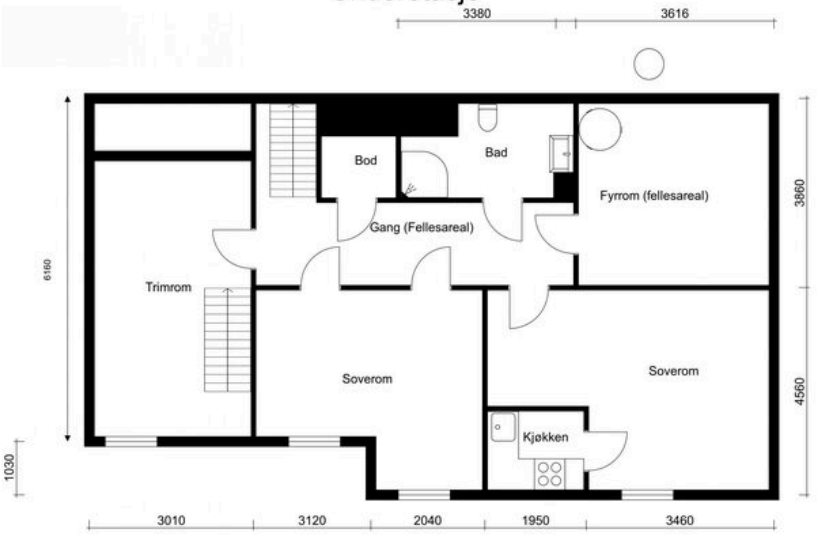

weber





Kastellveien 16

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.


SOLE




OMO
OMO




NEW YORK






ALARM















Informasjon

Kastellveien 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0090/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kastellveien 16, 1170 OSLO
Gnr 182, bnr 278, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Anne Kristin Bjørgan
Lasse Bernt Bjørgan

Kjøpesum og omkostninger
17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
447 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
448 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
468 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 348 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 368 050,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1900

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 290 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 304 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Halvpart tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 82 kvm. Bod, teknisk rom, kontor, soverom, bad, trimrom, gang og kjøkken.
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 182 kvm. Entré, to soverom, to stuer, spisestue, kjøkken, bad på soverom, bad, toalettrom og bod.

BRA-e: 14 kvm. Garasje.
Total BRA: 196 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. TV-stue.
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen deler en uisolert dobbelt garasje:
Garasjen er målt til ca 14 kvm
Lysåpning: 2,35 meter
Høyde under port : 2,12 meter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innhold

1. etasje med entré, to soverom, to stuer, spisestue, kjøkken, bad på soverom, bad, toalettrom og bod. 2. etasje med TV-stue. Underetasje med bod, teknisk rom, kontor, soverom, bad, trimrom, gang og kjøkken.

En sjelden stor halvpart av tomannsbolig med hele 304 m², opprinnelig sveitserhus med god takhøyde og store vinduer. Her får du både utsikt, en hage på over et halvt mål og fleksibilitet til å skape flere soverom eller hybler med egen inngang.
Velkommen til Kastellveien 16, en sjelden stor halvpart av en klassisk tomannsbolig på attraktive Nordstrand. Denne delen er betydelig større enn den andre, med hele 304 m² fordelt på tre etasjer, og byr dermed på langt mer plass og fleksibilitet enn det som vanligvis følger med i en tomannsbolig.
Boligen har en unik historie. Den er opprinnelig oppført som et sveitserhus og senere bygget om. Dette gir en spesiell atmosfære, med høyt under taket, store vindusflater og rom med sjel. Sammen med panoramautsikt mot fjorden og en egen, skjermet hagedel på over et halvt mål, utgjør dette en bolig som er både særpreget og funksjonell.

1. etasje – lyse oppholdsrom, kjøkken og hovedsoverom
Fra entréen kommer du inn i en romslig etasje med flere stuer/oppholdsrom og soverom. Ett av rommene brukes i dag som soverom/kontor, men er først og fremst et soverom. Et annet rom benyttes i dag som kontor, men kan like gjerne fungere som gjesterom eller ekstra stue. I denne er det en fin peis.
Stuen er stor og lys, med høyt under taket og åpen tilknytning til en romslig spisestue. Kjøkkenet ligger trukket tilbake, men har direkte forbindelse til spisestuen som er en praktisk og sosial løsning. I denne etasjen finner du også boligens hovedbaderom som er romslig og funksjonelt innredet.
Hovedsoverommet ligger også i denne etasjen, og har både eget bad og direkte utgang til verandaen. Dette gir en privat og komfortabel del av huset. I tillegg finnes et separat gjestetoalett ved inngangspartiet.

2. etasje – TV-stue som kan bli soverom
I toppetasjen finner du en hyggelig TV-stue, perfekt for avslapning eller familiekvelder. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med fantastisk utsikt mot fjorden. Etasjen gir en egen sone i boligen, som i dag brukes som

oppholdsrom, men som enkelt kan omgjøres til et ekstra soverom dersom behovet tilsier det.

Underetasjen – hybelmulighet med egen inngang (trapp ned)
Underetasjen gir boligen ekstra funksjonalitet og mange bruksområder. Her finner du to soverom, begge med egne kjøkken. Underetasjen har i tillegg bad og bod. Med egen inngangsparti kan underetasjen benyttes som hybler, noe som gjør boligen svært fleksibel. Enten du ønsker en ungdomsdel, generasjonsbolig eller inntektsbringende utleie, gir underetasjen et unikt potensial.

Uteområder – unik hagedel på over et halvt mål
Boligen har både terrasse og veranda på til sammen ca. 21 m², samt en egen hagedel på over et halvt mål. Hagen er solrik, frodig og barnevennlig, og gir deg følelsen av å bo i en privat oase midt i et attraktivt villastrøk. Her er det rikelig plass til både lek, hageprosjekter og rolige stunder med utsikt mot fjorden.

Beliggenhet – ettertraktede Nordstrand
Nordstrand er et populært boligområde, kjent for sin kombinasjon av småhusidyll, vakker natur og nærhet til sentrum. Fra Kastellveien har du kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og butikker. Fjorden med badestrender og småbåthavner ligger i nærheten, og flotte turområder finnes rett utenfor døren.

Standard

Stue
Lys og romslige stue med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Her har man god plass til innrede etter eget ønske med flere soner. Videre fylles boligen av mye naturlig lys, noe som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det adkomst til den solrike hagen, som skaper en forlengelse av boligen og bidrar til en skjermet internbeliggenhet.

Terrasse
Boligen kan skilte med en solrik og innbydende terrasse på ca. 12 kvm, som vender mot vest og byr på svært gode solforhold. Herfra har man en nydelig utsikt mot fjorden. Videre er det god plass til en sittegruppe og krukker med grønne vekster – perfekt for rolige kaffestunder, sosiale sammenkomster eller bare avslapning i solen.

1. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 9 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

2. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 12 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Kjøkken underetasje

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010
Produsent innredning: Ikea
Integrerte hvitevarer: Komfyr og kjøleskap
Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i yttervegg

Kjøkken 1. etasje
Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av corian
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014
Produsent innredning: HTH
Integrerte hvitevarer: Platetopp, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryser.
Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduet

Bad underetasje
Vegger: Malt mur
Himling: Panel
For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.
Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Toalett, vaskemaskin og dusjkabinet

Bad 1. etasje
Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater
Gulv: Fliser på betong.
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, servant og dusjhjørne
Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.
Innredning: Skap med glatte fronter og to nedfelte servanter
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, vaskemaskin og dusjhjørne

Gjestetoalett
Toalettrom med toalett og servant.

Overflater
Underetasje:
Gulv: Betong og flis.
Vegger: Malt mur og slette, malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel

1. etasje:
Gulv: Parkett og flis
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje:
Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Parkering

Boligen deler garasje med naboseksjon. Garasjen tilhørende denne seksjonen er oppmålt til 14 kvm.
Garasjen brukes i utgangspunktet som lagring. Det er er 2 parkeringsplasser og en har el-lading til bil.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke nå, det ble utført i ca. 2000.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke lenger ca. 2000 og har ikke dokumentasjon på det.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt taktekke ble utført 2017 av Janko Bygg.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Tømmermester Halvor Mohagen.

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: Grefsen Elektro. Det er gjort i flere omganger. Siste 28.10.2022. Største jobb ble utført i 2010. Også av Grefsen Elektro.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Tror 2022.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grefsen Elektro.

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: Bygg og Tømmermester Halvor Mohagen.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Tilstandsrapport på oljetank 2008.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2010 monterte vi bergvarme og borret 2 hull og innstalerte vann-til-vann pumpe.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Men vi hadde hussopp tidlig 2000, men ble utbedret av ekspert. Men dette var ikke i våttrom men i

oppholdsrom. Avrenning fra tak ble lagt om slik at det ikke oppstår igjen.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Vi har noe sølvkre og ser av og til skjeggkre i badene, men ikke ofte. Vi har også noe skrukketroll i kjeller.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: Men kjeller kan lett gjøres om til en eller to hybler. Har vært utleid før og vil ha egen inngang.

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? I 2001 i forbindelse med utbygging av nytt inngangsparti.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Det er en i benyttet oljetank i utvendig kjellerrom.

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

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

Tomannsboligen er fra ca. 1900 og fremstår med normal slitasje og alderstypiske forhold. Det er påvist flere avvik som hovedsakelig skyldes bygningens alder og bruk.

Utvendig:
Taktekking: Type tekking: Takstein.
Alder: Ifølge eier fra 2017.

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

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

Nedløp og beslag: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2001

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

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

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Taket er et kompakttak, uten synlig lufting. Ettersom konstruksjonens oppbygning er skjult, er den i hovedsak vurdert opp mot alderen.

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1982, 2002, 2010 og enkelte vinduer uten synlig datostempel.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver. Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører: Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er produsert i 2001. Balkongdørene er produsert i 2005, og et er uten synlig datomerking.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 1. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål

Størrelse: ca. 9 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

2. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 12 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

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

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:
1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

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

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

Det bemerkes at det er noe rystelser i etasjeskilleren enkelte steder. Dette er normalt da eldre byggeskikker ikke tilfredsstiller dagens krav til stivhet. Utbedring av dette er subjektivt og interessenter oppfordres til å undersøke behovet for utbedring.

Pipe og ildsted: Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

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

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Alder: Ukjent.

Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast rundt deler av huset.

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

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

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

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

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

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

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt, men det ble registrert noe fall inn mot grunnmuren enkelte steder. For å redusere risiko for fuktbelastning på mur og drenering bør terrenget ha tydelig helning ut fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort. Ideelt anbefales det en jevn helning utover de første 3 meterne fra grunnmuren. Opplysningen gis som generell anbefaling og til orientering.

Oljetank: Boligen har en oljetank, men denne er ikke bruk og det er ingen pålegg fra kommunen om å fjerne denne. Tanken er gitt TG1 med bakgrunn i disse opplysningen. Det anbefales likevell å fjerne oljetanken helt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot taktekking og vegg.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. - Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av

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

- Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen. Etter dagens byggeskikk anses lufting som viktig for å sikre uttørking og redusere risikoen for fuktskader, kondensering og muggvekst. Bygget er oppført i en tid hvor krav til lufting ofte var mindre strenge enn i dag. Manglende lufting gir økt risiko for skader over tid.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. - Det bør påregnes vedlikehold i form av skraping, pussing og påføring av ny overflatebehandling. Enkelte bord kan ha behov for utskifting dersom skadene er dype eller omfattende. Regelmessig vedlikehold vil forlenge kledningens levetid og redusere risikoen for følgeskader.

Vinduer
Det er påvist andre avvik:. - Selger opplyser om at et vindu i spisestuen er punktert. Det er ikke mulig å kontrollere dette og ytterligere undersøkelser anbefales.

- Vinduer er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Det kan også forekomme kondens mellom glasslagene ved punktering av isolerruter, som over tid kan redusere både funksjon og estetisk inntrykk.
Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Glassfelt kan få punkteringer med kondens mellom glasslagene, noe som påvirker både funksjon og estetikk. Overflaten kan få slitasje eller malingsavskalling, og bevegelige deler kan få redusert funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre balkong- og ytterdører krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon, tetthet og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å forbedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet mot vær og vind. Eventuelle skader, trekk eller problemer med lukkemekanisme bør følges opp og utbedres fortløpende.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Overflater
Det er påvist andre avvik:. Det er registrert bomlyd og sprekker i fuger på flisene i spisestuen.

Det er registrert tørkesprekker samt ekstra slitasje i enkelte områder av parketten.

Forholdet anses som alders- og bruksrelatert, men kan på sikt medføre behov for lokal utskifting eller overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: Løse fliser og fuger må limes og refuges for å lukke avviket.

Tørkesprekker og slitasje påvirker i hovedsak det estetiske inntrykket, men kan også gi redusert levetid dersom treverket utsettes for fukt eller videre belastning. Vedlikehold som sliping og overflatebehandling kan forlenge levetiden. Lokale utskiftninger kan bli nødvendig dersom skadene forverres.

Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av eventuelle behov for utbedring, da dette beror på en subjektiv vurdering.

Krypkjeller
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og det ble ikke avdekket synlige skader på befaringstidspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende.
Konsekvens/tiltak: Eventuelle fuktskader i krypkjeller kan spre seg til bjelkelag og gulvkonstruksjoner og medføre redusert bæreevne, dårlig inneklima og behov for omfattende utbedringer. Skader utvikler seg ofte over tid og kan være kostbare å utbedre når de først oppdages.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. -Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ikke tilfrestillende fall. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: - For lite fall kan medføre at vann blir liggende i dammer, noe som gir økt slitasje på fuger og fliser, samt høyere fuktbelastning på gulvoverflaten. Over tid øker dette risikoen for fuktskader og nedsatt levetid på tettesjiktet.

Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold. Utbedring vil normalt kreve oppbygging av nytt gulv

med korrekt fall, inkludert nytt tettesjikt og overflate.
ytt tettesjikt og overflate.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå.

Underetasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje - Bad på soverom - Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. Etasje - Bad på soverom - Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. Etasje - Bad på soverom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå.

1. Etasje - Bad på soverom - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Innebygget toalett-sisterne mangler lekkasjevarsling/overløp til synlig punkt.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. Etasje - Bad på soverom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert noe svertesopp i himling. Det er mulig at dette skyldes manglende mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Det anbefales å montere en elektriske vifte for å se om svertesoppen forsvinner. Dersom svertesoppen kommer tilbake må det ytterligere undersøkelser til for å fastlå årsaken.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:. - Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk enkelte steder. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt

fallforholdene. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. - Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid. Ingen indikasjon på aktiv lekkasje ble observert på befaring.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Svelleskader er permanente og lar seg normalt ikke reparere uten utskifting av de berørte delene. Dersom fukttilførselen fortsetter, kan skadene forverres og redusere både funksjon og levetid på innredningen.

Underetasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan

inspiseres visuelt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens: Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvens: Med økende alder vil risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping øke. Skader på avløpsrør kan medføre fuktskader i bygningskonstruksjoner og i verste fall føre til følgeskader med kostbare utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som lukt, misfarging, tilbakeslag eller fukt i tilstøtende konstruksjoner. Rørinspeksjon (f.eks. med kamera) kan gi bedre kunnskap om den faktiske tilstanden. På lengre sikt bør utskifting eller rehabilitering påregnes som en del av normalt vedlikehold.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen mot krypkjelleren. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot krypkjeller og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og dårligere inneklima.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Mangelfullt fall kan føre til at overvann samler seg inntil boligen, med risiko for fuktskader og økte vedlikeholdskostnader. Over tid kan dette gi skader i bjelkelag, isolasjon eller gulvkonstruksjon

Det er normalt å måtte justere terrengnivået med jevne mellomrom for å sikre tilfredsstillende fall ut fra bygget. Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50 ut fra grunnmuren de første 3 meterne, slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen. Videre oppfølging og tiltak bør vurderes dersom det oppdages fukt i krypkjelleren.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, samt Miele komfyr. Vinskap medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- 2 lamper over spisestuebord
- 2 lamper over kjøkkenbenk og kjøkkenvask
- Vegg lamper i trappegang opp til 2. etasje
- Taklampe i trappegang opp til 2. etasje

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - lysegrønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad og under fliser i 1. etasje
- Peis
- Radiatorer tilkoblet bergvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det oljetank i kjeller. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Kjøper overtar risiko og ansvar for oljetanken.

https://www.oslo.kommune.no/miljo-og-klima/slik-jobber-vi-med-miljo-og-klima/forurensning-og-forsopling/oljetanker/

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 53 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Del av strømforbruk er felles strøm som deles med naboseksjon som avregnes. Det samme gjelder strøm til uteareal og billader.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 222,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring IF kr 13 974,50 pr år.
- Alarm (brann og tyveri) fra Sikkerhetsgruppen kr ca. kr 10 000,- per år.
- Internett fra Viken Fiber kr 1 140,- pr mnd (mulighet også for kabel-tv).

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

Eiendomsskatt

Kr 14 571,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 400 618,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 572 311,- 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.

Sameiet

Om sameiet

Eiendommen er en del av et eierseksjonssameie med to boligseksjoner som ble opprettet ved seksjonering av eiendommen. Sameie er uformelt organisert og er ikke registrert Brønnøysundregistrene.

Det foreligger vedtekter- se salgsoppgave vedlegg.

Kjøper må selv sørge for forsikring av sin boligseksjon.

Da sameie ikke avsetter midler til fremtidig vedlikehold, vil slike kostnader fordeles etter sameierbrøk. Sameiet brøken er 1/2 for denne seksjonen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 528 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger reseksjonering med kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal tilhørende seksjonsnr 1.

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

Adkomst

Fra Kastellveien og Sanatoriebakken.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde i hjertet av Nordstrand med kort vei til Sæter med alle nødvendige fasiliteter. Nordstrand er et populært boligområde, kjent for sin kombinasjon av småhusidyll, vakker natur og nærhet til sentrum. Fra Kastellveien har du kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og butikker. Fjorden med badestrender og småbåthavner ligger i nærheten, og flotte turområder finnes rett utenfor døren.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk og tog i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Ljabru med linje 13 og 19 til sentrum. Bussholdeplass finner man i Ekebergveien, Nordstrandveien og Ljabruveien. Nordstrand togstasjon ligger også i nærhet hvor toget tar deg til sentrum på under 10 minutter.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Barn i området går på populære Nordstrand barneskole. Ungdomsskole på Nordseter og VGS på bl.a. Kongshavn og Lambertseter. Det er et godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet.

Handlesenter på Sæter, Holtet og Lambertseter med et rikt utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud.

Her finner du spisesteder som Samson Bakeri med pizza bakt i steinovn og Egon, kaffebarer som Kaffebrenneriet, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv tilbyr.

Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball og tennisbane. Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter, Skullerud klatresenter og Leirskallen turnhall, samt mange andre lag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand Tennisklubb og Nordstrand Aktivitetspark klar med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Evo i Sæter krysset, samt to SATS-sentere på Lambertseter og Karlsrud.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Et svært

populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Området har også sin egen lokale tur- og joggeløype i skogspartiet ved Steinspranget på Lambertseter. Herfra bringer turstier deg også videre til Østensjøvannet med flotte turområder langs vannet og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Østmarka med et bredt løypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklvann.

Nordstrand ligger til sør for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og Mosseveien med under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum og ca. 40 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokk- og villabebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller ekspedisjonsdokument for oppføring av opprinnelig bolig fra ca. 1900. Eiendommen ble vesentlig ombygd i 1966.

Det foreligger følende dokumenter på eiendommen:
Ekspedisjonsdokument (uattestert) - Veranda - 1933
Ekspedisjonsdokument (uattestert) - Bad og WC i 1. og 2. etasje - 1934
Ekspedisjonsdokument (uattestert) - Bad og WC i 3. etasje - 1936
Ekspedisjonsdokument (uattestert) - Garasje - 1946
Tilsynsomslag (attestert) - Innredning av bad og WC samt ombygging av kjøkken og soverom - 1956
Melding om om mindre arbeider - Innsetting av nytt vindu - 1997
Ferdigattest - Ombygging og tilbygg - 1971
Sluttnotat (henleggelse) - Tilbygg - 2010
Ferdigattest - Tilbygg til bolig - 2013

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

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

Trimrom i kjeller er opprinnelig byggemeldt som bod.

Stue i 2. etasje er opprinnelig byggemeldt som soverom og åpen terrasse som del av naboseksjon.

Det gjøres oppmerksom på at gang og fyrrom i underetasje er seksjonert som fellesareal.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter S-4644 - NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, vedtaksdato: 11.06.2012. Eiendommen ligger innen for område AB. Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall. Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd: - Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m. - Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng. Følgende utnyttelse % BYA tillates: AB-områder 14 %.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/182/278/1:
20.12.1929 - Dokumentnr: 912621 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1930 - Dokumentnr: 902158 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1936 - Dokumentnr: 2977 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1943 - Dokumentnr: 8628 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1966 - Dokumentnr: 6753 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1967 - Dokumentnr: 13001 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1999 - Dokumentnr: 8840 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2004 - Dokumentnr: 63285 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1999 - Dokumentnr: 8840 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 23/43
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1 og 2.

Reseksjonering
Del av seksjon 2 overføres til seksjon 1. Tilleggsareal seksjon 2 overføres som tilleggsareal til seksjon 1 og til fellesareal.

17.09.2004 - Dokumentnr: 63285 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

09.09.2020 - Dokumentnr: 2994237 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra et «hovedbølet».

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum – estimert til kr. 130 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 230 610,- 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 18. oktober 2025

Ansvarlig megler

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Kastellveien 16

Kastellveien 16

Nabolaget Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.)	991 elever, 51 klasser	8 min 🚶 0.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	13 min 🚶 1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	7 min 🚗 4.2 km

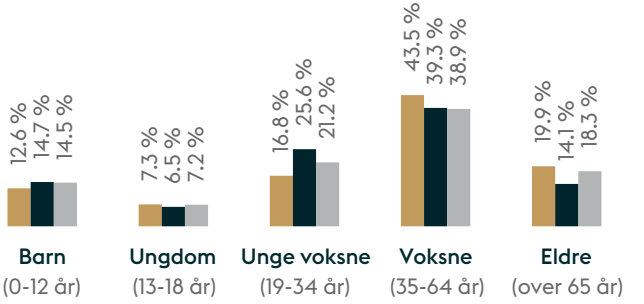
Offentlig transport

Bråten	Linje 13, 19	4 min 🚶 0.3 km
Bråten	Linje 19N, 75A, 75B	6 min 🚶 0.4 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	7 min 🚶 0.6 km
Lambertseter	Linje 1, 4	24 min 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.4 km

Barnehager

Bråten barnehage (0-5 år)	63 barn	4 min 🚶 0.3 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5...	64 barn	10 min 🚶 0.8 km
Nordseter barnehage (1-5 år)	52 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Nordstrand/Kastelle	2.423	1 061
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Nordseter skole	9 min
Nordstrand tennishall	9 min
EVO Nordstrand	13 min
Best Trening	20 min

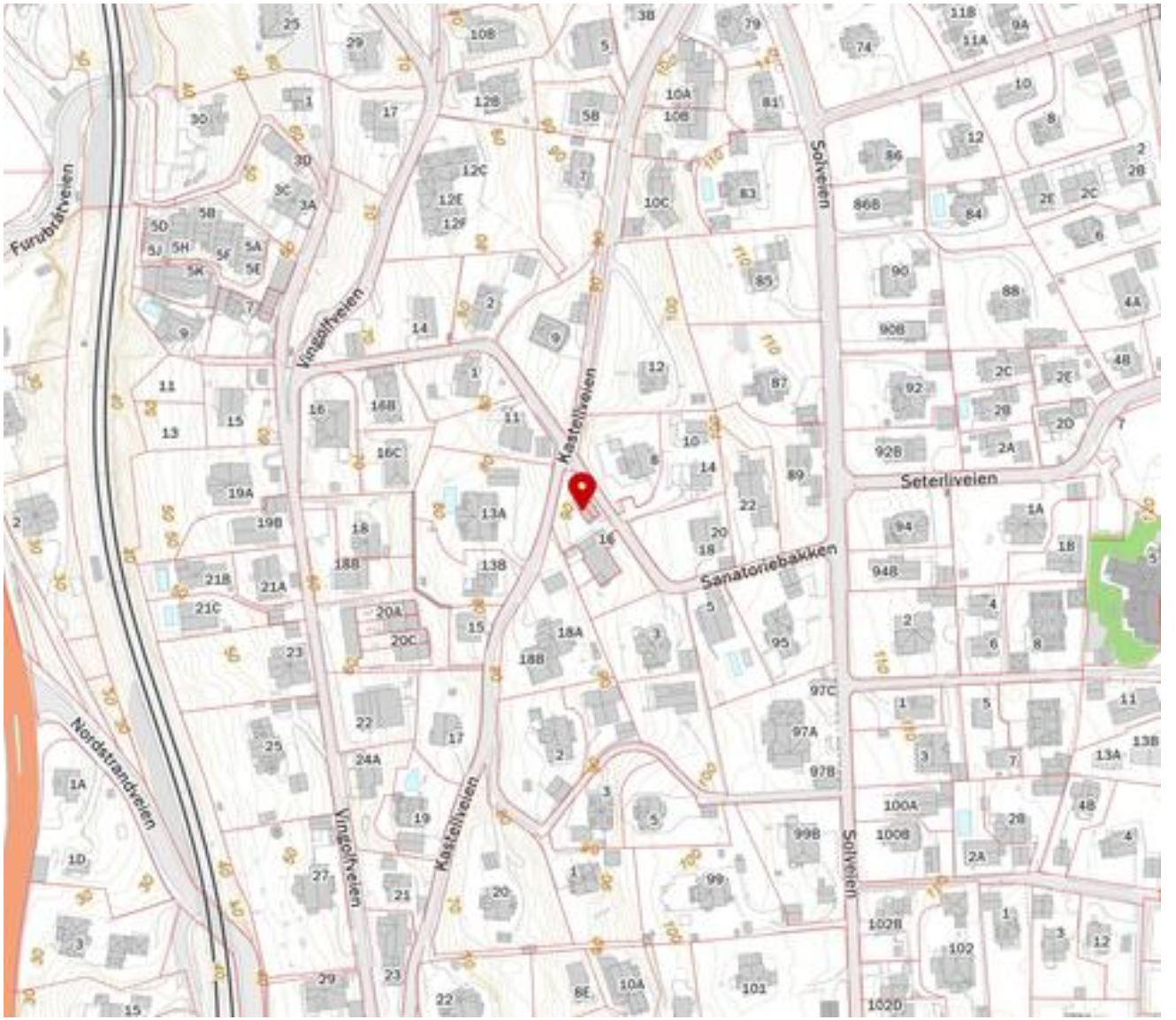
«Kort vei til Oslo, kveldssol, gode kollektiv muligheter til Oslo sentrum, gode skoler/oppvekstvilkår for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Tilstandsrapport

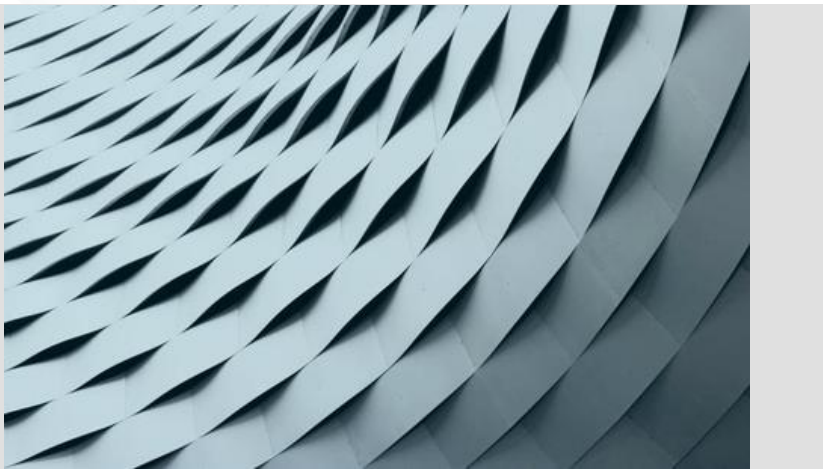
Tomannsbolig

Kastellveien 16 , 1170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 182, bnr. 278, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1164 **Referansenummer:** MY2834

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

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i tre kledd med panel
- Hovedtak: Flatt tak tekket med banemembran/membran.
- Inngangsparti: Skråtak tekket med takpapp.

Tomannsboligen er fra ca. 1900 og fremstår med normal slitasje og alderstypiske forhold. Det er påvist flere avvik som hovedsakelig skyldes bygningens alder og bruk.

Utvendig:

Takrenner, nedløp og beslag har passert halvparten av forventet levetid, med risiko for lekkasjer over tid.

Kledning har værslitasje, oppsprekking og manglende lufting mot grunnmur, noe som gir forhøyet risiko for fukt- og råteskader.

Vinduer og dører er av eldre dato, et vindu er punktert/sprukket, og samlet sett har de redusert isolasjonsevne og levetid.

Balkongrekkverk er for lave i forhold til dagens krav.

Innvendig:

Bomlyd og sprekker i fliser samt slitasje i parkett.

Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon med potensiell fuktproblematikk, selv om det ikke ble avdekket synlige skader ved befaring.

Enkelte trapper mangler håndløper, og innvendige dører har mindre funksjonssvikt.

Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid. Funksjon er tilfredsstillende i dag, men levetiden er redusert.

Tomteforhold:

Dreneringen har passert halvparten av forventet brukstid.

Terrenget har partier med fall inn mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Våtrom:

Badene er fra ca. 2000–2010 og har passert halvparten av forventet levetid.

Det er påvist utilstrekkelig fall mot sluk på enkelte gulv.

Membraner er eldre og har redusert levetid, med risiko for svikt.

Enkelte våtrom har kun naturlig ventilasjon og det er registrert svertesopp.

Innredninger viser fuktskader (svelling) enkelte steder.

Boligen har normal slitasje for alderen, men flere bygningsdeler har passert halvparten av sin forventede brukstid og må påregnes vedlikehold eller utskifting. Våtrom, vinduer, dører, drenering og tekniske installasjoner bør følges opp spesielt. Krypkjeller og terrengforhold innebærer forhøyet risiko for fuktskade

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

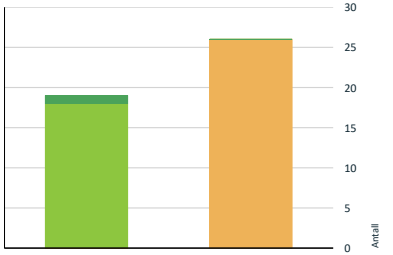
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er følgende avvik fra fremlagt tegning:

- Bod i kjelleren er omgjort til trimrom. Døren på kortsiden av rommet er erstattet med et vindu.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot taktekking og vegg.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

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

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Selger opplyser om at et vindu i spisestuen er punktert. Det er ikke mulig å kontrollere dette og ytterligere undersøkelser anbefales.

- Vinduer er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Det kan også forekomme kondens mellom glasslagene ved punktering av isolerruter, som over tid kan redusere både funksjon og estetisk inntrykk.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Glassfelt kan få punkteringer med kondens mellom glasslagene, noe som påvirker både funksjon og estetikk. Overflaten kan få slitasje eller malingsavskalling, og bevegelige deler kan få redusert funksjon

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert bomlyd og sprekker i fuger på flisene i spisestuen.

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og det ble ikke avdekket synlige skader på befaringstidspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen mot krypkjelleren. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot krypkjeller og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og dårligere inneklima.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad på soverom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad på soverom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad på soverom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad på soverom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innebygget toalett-sisterne mangler lekkasjevarsling/overløp til synlig punkt

Våtrom > 1. Etasje > Bad på soverom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert noe svertesopp i himling. Det er mulig at dette skyldes manglende mekanisk avtrekk.

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

Det er påvist andre avvik:

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

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

Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk enkelte steder. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid. Ingen indikasjon på aktiv lekkasje ble observert på befaring.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.
Alder: Ifølge eier fra 2017

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2001

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp og beslag har passert halvparten av forventet brukstid. Aldrings- og slitasjetegn kan føre til redusert funksjon, særlig ved store nedbørsmengder eller isdannelser. Over tid øker risikoen for lekkasjer langs overganger, gjennomføringer og tilslutninger mot taktekking og vegg.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør påregnes vedlikehold i form av skraping, pussing og påføring av ny overflatebehandling. Enkelte bord kan ha behov for utskifting dersom skadene er dype eller omfattende. Regelmessig vedlikehold vil forlenge kledningens levetid og redusere risikoen for følgeskader.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Taket er et kompakttak, uten synlig lufting. Ettersom konstruksjonens oppbygning er skjult, er den i hovedsak vurdert opp mot alderen.

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1982, 2002, 2010 og enkelte vinduer uten synlig datostempel

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Selger opplyser om at et vindu i spisestuen er punktert. Det er ikke mulig å kontrollere dette og ytterligere undersøkelser anbefales.

- Vinduer er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Det kan også forekomme kondens mellom glasslagene ved punktering av isolerruter, som over tid kan redusere både funksjon og estetisk inntrykk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende

TG 2 Dører

Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er produsert i 2001. Balkongdørene er produsert i 2005, og et er uten synlig datomerking

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne. Glassfelt kan få punkteringer med kondens mellom glasslagene, noe som påvirker både funksjon og estetikk. Overflaten kan få slitasje eller malingsavskalling, og bevegelige deler kan få redusert funksjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre balkong- og ytterdører krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon, tetthet og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å forbedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet mot vær og vind. Eventuelle skader, trekk eller problemer med lukkemekanisme bør følges opp og utbedres fortløpende.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 9 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

2. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål
Størrelse: ca. 12 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje:
Gulv: Betong og flis

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Vegger: Malt mur og slette, malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater og panel

1. etasje:
Gulv: Parkett og flis
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

2. etasje:

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert bomlyd og sprekker i fuger på flisene i spisestuen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løse fliser og fuger må limes og refuges for å lukke avviket.

Tørkesprekker og slitasje påvirker i hovedsak det estetiske inntrykket, men kan også gi redusert levetid dersom treverket utsettes for fukt eller videre belastning. Vedlikehold som sliping og overflatebehandling kan forlenge levetiden. Lokale utskiftninger kan bli nødvendig dersom skadene forverres.

Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av eventuelle behov for utbedring, da dette beror på en subjektiv vurdering

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

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

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

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

Det bemerkes at det er noe rystelser i etasjeskilleren enkelte steder. Dette er normalt da eldre byggeskikker ikke tilfredsstiller dagens krav til stivhet. Utbedring av dette er subjektivt og interessenter oppfordres til å undersøke behovet for utbedring

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og

Tilstandsrapport

redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

TG 2 Krypkjeller

Krypkjelleren er inspisert ved visuell observasjon fra tilgjengelige områder, samt kontrollert med fuktindikator på stikkprøvebasis. Det er begrenset mulighet til å foreta grundigere kontroll utover dette. Skjulte deler og bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det kan foreligge skader eller avvik som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som generelt har økt sannsynlighet for fuktproblematikk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet, og det ble ikke avdekket synlige skader på befaringstidspunktet. Konstruksjonen har imidlertid nådd en alder og utførelse som innebærer forhøyet risiko for skjulte fuktskader, mugg- og råteangrep. Luftfuktighet, begrenset ventilasjon og kondens kan over tid gi skadeutvikling uten at dette blir oppdaget før skaden er omfattende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle fuktskader i krypkjeller kan spre seg til bjelkelag og gulvkonstruksjoner og medføre redusert bæreevne, dårlig inneklima og behov for omfattende utbedringer. Skader utvikler seg ofte over tid og kan være kostbare å utbedre når de først oppdages.



TG 2 Innvendige trapper

Type: Tretapp

Trappen kontrolleres visuelt og ved måling av rekkverk og håndløpere. Det er ikke foretatt vurderinger av dimensjonering eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

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

Vurdering av avvik:

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på bad og under fliser i 1. etasje
Peis
Radiatorer tilkoblet bergvarme

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Alder: ca 2000

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Malt mur
Himling: Panel

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For lite fall kan medføre at vann blir liggende i dammer, noe som gir økt slitasje på fuger og fliser, samt høyere fuktbelastning på gulvoverflaten. Over tid øker dette risikoen for fuktskader og nedsatt levetid på tettesjiktet.

Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold. Utbedring vil normalt kreve oppbygging av nytt gulv med korrekt fall, inkludert nytt tettesjikt og overflate.
ytt tettesjikt og overflate.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2000
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Toalett, vaskemaskin og dusjkabinett

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Mangler

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Generell

Badet er bygget en gang mellom 2005 og 2010. Rapporten legger til grunn at badet er bygget i 2005.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

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

Tilstandsrapport

tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier bygget en gang mellom 2005 og 2010
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå



Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, servant og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innebygget toalett-sisterne mangler lekkasjevarsling/overløp til synlig punkt

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet og friskluftsventil i yttervegg

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert noe svertesopp i himling. Det er mulig at dette skyldes manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å montere en elektriske vifte for å se om svertesoppen forsvinner. Dersom svertesoppen kommer tilbake må det ytterligere undersøkelser til for å fastlå årsaken



1. ETASJE > BAD PÅ SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: 2000

Tilstandsrapport

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det er påvist at gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk enkelte steder. Når fallet er for svakt, vil vann kunne bli stående igjen på gulvoverflaten.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Økt alder og bruksslitasje kan medføre at fliser, fuger og membran gradvis mister sin funksjon. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig tilsyn, vedlikehold av fuger og overflater, samt å planlegge for oppgradering eller rehabilitering av badet på sikt. Nøyaktig når det vil bli behov for tiltak er vanskelig å fastslå, da dette avhenger av bruk, vedlikehold og eventuelle skjulte forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2000
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Eldre membraner kan over tid bli sprø og miste sin elastisitet, noe som øker risikoen for små sprekker og svekket vanntetthet. Dette kan resultere i at vann trenger gjennom gulv eller vegger og inn i underliggende konstruksjoner. Følgen kan bli skjulte fuktskader, råte eller muggvekst, som ofte er kostbart å utbedre.

Tiltak:
- Det anbefales jevnlig tilsyn og å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt, da nøyaktig tidspunkt for når membranen svikter er vanskelig å fastslå



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og to nedfelte servanter
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, vaskemaskin og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid. Ingen indikasjon på aktiv lekkasje ble observert på befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Svelleskader er permanente og lar seg normalt ikke reparere uten utskifting av de berørte delene. Dersom fukttilførselen fortsetter, kan skadene forverres og redusere både funksjon og levetid på innredningen.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010
Produsent innredning: Ikea
Integrerte hvitevarer: Komfyr og kjøleskap

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i yttervegg

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av corian
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014
Produsent innredning: HTH
Integrerte hvitevarer: Platetopp, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryser.

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

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduet

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

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

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

Konsekvens:
Med økende alder vil risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping øke. Skader på avløpsrør kan medføre fuktskader i bygningskonstruksjoner og i verste fall føre til følgeskader med kostbare utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som lukt, misfarging, tilbakeslag eller fukt i tilstøtende konstruksjoner. Rørinspeksjon (f.eks. med kamera) kan gi bedre kunnskap om den faktiske tilstanden. På lengre sikt bør utskifting eller rehabilitering påregnes som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra kjøkken og våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

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

TG 1 Varmtvannstank

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

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

Regelmessig service og filterbytte er viktig for driftssikkerhet og energieffektivitet.

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

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer tilkoblet bergvarme
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ukjent
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast rundt deler av huset

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

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

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

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

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

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

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport





TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

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

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

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt, men det ble registrert noe fall inn mot grunnmuren enkelte steder. For å redusere risiko for fuktbelastning på mur og drenering bør terrenget ha tydelig helning ut fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort. Ideelt anbefales det en jevn helning utover de første 3 meterne fra grunnmuren. Opplysningen gis som generell anbefaling og til orientering.

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

Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen mot krypkjelleren. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot krypkjeller og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging, råteskader og dårligere inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Mangelfullt fall kan føre til at overvann samler seg inntil boligen, med risiko for fuktskader og økte vedlikeholdskostnader. Over tid kan dette gi skader i bjelkelag, isolasjon eller gulvkonstruksjon

Det er normalt å måtte justere terrengnivået med jevne mellomrom for å sikre tilfredsstillende fall ut fra bygget. Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50 ut fra grunnmuren de første 3 meterne, slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen. Videre oppfølging og tiltak bør vurderes dersom det oppdages fukt i krypkjelleren.

TG 1 Oljetank

Boligen har en oljetank, men denne er ikke bruk og det er ingen pålegg fra kommunen om å fjerne denne. Tanken er gitt TG1 med bakgrunn i disse opplysningen. Det anbefales likevell å fjerne oljetanken helt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

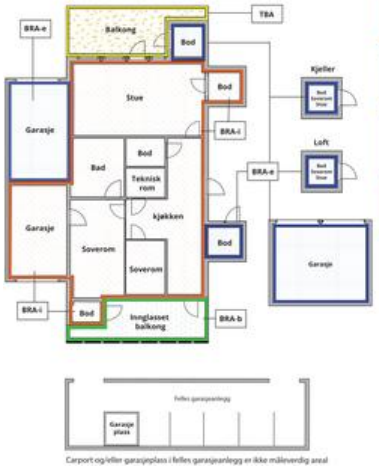
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	82			82	
1. Etasje	182			182	9
2. etasje	26			26	12
Garasje		14		14	
SUM	**290**	**14**			**21**
SUM BRA	**304**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, Teknisk rom, Kontor, Soverom, Bad, Trimrom, Gang, Kjøkken		
1. Etasje	Entré, To soverom, To stuer, Spisestue, Kjøkken, Bad på soverom, Bad, Toalettrom, Bod		
2. etasje	TV-stue		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Boligen deler en uisolert dobbelt garasje:
Garasjen er målt til ca 14 kvm
Lysåpning: 2,35 meter
Høyde under port : 2,12 meter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt tegning:

- Bod i kjelleren er omgjort til trimrom. Døren på kortsiden av rommet er erstattet med et vindu.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	289	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Lasse Bernt Bjørgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	278		1	528.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kastellveien 16

Hjemmelshaver
Bjørgan Anne Kristin, Bjørgan Lasse Bernt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	31.08.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	31.08.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	09.09.2025	Endret arealer etter fremlagt seksjoneringsplan
3	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Kastellveien 16 , 1170 OSLO
Gnr 182 - Bnr 278
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørgan, Anne Kristin	9578-5997-4-16511	2025-09-10 21:24:50
Bjørgan, Lasse Bernt	9578-5997-4-16508	2025-08-29 08:42:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
44-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kastellveien 16, 1170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Anne Kristin Bjørgan, Lasse Bernt Bjørgan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 1997

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: 1471983
Forsikret i: If

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: Husker ikke nå, det ble utført i ca. 2000

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke lenger ca. 2000 og har ikke dokumentasjon på det.

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: Nytt taktekke ble utført 2017 av Janko Bygg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Tømmermester Halvor Mohagen

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: Grefsen Elektro. Det er gjort i flere omganger. Siste 28.10.2022. Største jobb ble utført i 2010. Også av Grefsen Elektro.

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

Når ble kontrollen utført? Tror 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grefsen Elektro

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

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: Bygg og Tømmermester Halvor Mohagen

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

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

Beskriv: Tilstandsrapport på oljetank 2008.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2010 monterte vi bergvarme og borret 2 hull og innstalerte vann-til-vann pumpe.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014.

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

Eventuell kommentar: Men vi hadde hussopp tidlig 2000, men ble utbedret av ekspert. Men dette var ikke i våttrom men i oppholdsrom. Avrenning fra tak ble lagt om slik at det ikke oppstår igjen.

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?
Nei

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

Beskriv: Vi har noe sølvkre og ser av og til skjeggkre i badene, men ikke ofte. Vi har også noe skrukketroll i kjeller.

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

Eventuell kommentar: Men kjeller kan lett gjøres om til en eller to hybler. Har vært utleid før og vil ha egen inngang.

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2001 i forbindelse med utbygging av nytt inngangsparti.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er en i benyttet oljetank i utvendig kjellerrom.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0090/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørgan, Lasse Bernt	2025-08-29	Bjørgan, Anne Kristin	2025-09-10

Identifikasjon: bankID Bjørgan, Lasse Bernt

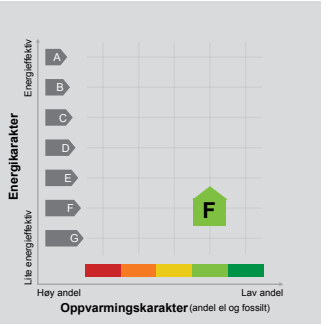
Identifikasjon: bankID Bjørgan, Anne Kristin

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kastellveien 16
Postnummer	1170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80431821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162353
Dato	31.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen

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	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

Vedtekter og husordensregler – Kastellveien 16 (oppdatert 2025)

Eierseksjonssameiet «Kastellveien 16»
Vedtekter fastsatt 14.01.2020, sist endret 10.09.2025.
Dette dokumentet erstatter tidligere vedtekter og husordensregler i sin helhet.

Vedtekter for eierseksjonssameiet «Kastellveien 16»

(fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter «sameiet»). Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 05.03.2014. Sameiets seksjoner og fellesareal skal bare nyttes til boligformål.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 182 bnr. 278 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bruksenheten som er knyttet til seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha midlertidig enerett til bruk av deler av fellesareal. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten er vedtektsfestet til å gjelde i 30 år.

Seksjon nr. 1 har enerett til bruk av gang og teknisk rom i kjelleren. Seksjon nr. 2 skal kun ha nødvendig tilgang til stoppekran, hovedkran, hovedsikring og varmeanlegg (se vedlagt skisse/utomhusplan). Deler av kjelleren er betegnet som fellesareal i seksjoneringsbegjæringen.

Denne bestemmelsen kan endres ved enighet blant sameierne.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at den andre seksjonseieren unødig eller urimelig hindres i bruken. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne.

Den andre sameieren har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt til 1/2 pr. seksjon.
Unntak: Felles strøm fordeles etter § 3 a

§ 3 a Felles strøm (varmepumpe/oppvarming, utelys og billading) – årlig avlesning

(1) Omfang. Bestemmelsen regulerer elektrisitet levert via sameiets felles hovedmåler, herunder strøm til **varmepumpe (vann-til-vann) for radiatorvarme i hele bygget**, **felles utelys** og **billading** via felles infrastruktur.

(2) Årlig avlesning. Det foretas **årlig avlesning pr. 1. januar** (kl. 00:00). Strømkunden (den seksjonen som står oppført hos nett-/strømleverandør) sørger for avlesning og journalføring (dato, klokkeslett, målerstand) og oversender grunnlag til den andre seksjonen. **Årsoppgjør** utarbeides **innen 31. januar**, med forfall **14 dager** etter utsendelse.

(3) Akonto (løpende forskudd). Den seksjonen som **ikke** er strømkunde (per i dag **Seksjon 2**) betaler **akonto kr 1 000 per måned** til strømkunden (per i dag **Seksjon 1**). Forfall er den **1. i hver måned**. Akonto **avregnes i sin helhet** i årsoppgjøret. Beløpet kan justeres ved felles vedtak basert på historisk forbruk/kostnader.

(4) Fordeling av kostnader. Årets **faktiske** kostnader fra strømleverandør (kraft) og nettleverandør (nettleie) fordeles slik:

- **Fastledd (nettleie fastledd mv.):** fordeles **etter areal** (oppvarmingsbehov). Areal per i dag: **Seksjon 1 = 290 kvm (68,56 %)**, **Seksjon 2 = 133 kvm (31,44 %)**.
- **Variabel del (kraft + energiledd nettleie):** fordeles etter **målt/beregnet kWh** per formål og seksjon:
  - **Billading:** etter **målt kWh** per seksjon (ladeboks/portal). Dersom måling mangler i en periode, benyttes **midlertidig 50/50**, som korrigeres når måledata foreligger.
  - **Utelys: 50/50** (med mindre egen måler foreligger).
  - **Varmepumpe/oppvarming: etter areal** (samme arealnøkkel som fastledd).
    Samlet kWh per seksjon (lading + utelys + varme) utgjør fordelingsgrunnlaget for **variabel del**.

(5) Dokumentasjon. Årsoppgjøret skal inneholde kopi/utskrift av: årlig målerstand, fakturaoversikt fra strøm- og nettleverandør, samt (der det finnes) kWh-rapport fra ladeanlegget per seksjon.

(6) Korrigeringer. Vesentlige feil/avvik (f.eks. feil målerstand eller feilførte måledata) korrigeres i påfølgende oppgjør.

(7) Forhold til § 3. Denne § 3 a er en **særregel** som gjelder **kun felles strøm**, og går **foran § 3** for dette formålet. For øvrige fellesutgifter gjelder § 3 uendret.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, varmeanlegg/varmepumpe, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til oppgangene, er sameiets ansvar. For øvrig gjelder eierseksjonslovens §§ 32–33.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves gjennom den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av én representant fra hver seksjon.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret har – i samsvar med lov om eierseksjoner – rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller i beslutninger fattet av årsmøtet.

§ 8 Om styremøtet

Hver seksjonseier kan sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs utover fire fastsatte møter per år.

§ 9 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 10 Møteledelse og vedtak som krever kvalifisert flertall

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar/utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Fører tiltaket med seg et samlet økonomisk ansvar/utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn ½ × folketrygdens grunnbeløp (G) på vedtakstidspunktet, krever tiltaket uttrykkelig samtykke fra disse, jf. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

§ 11 Om årsmøtet – stemmerett, fullmakt, protokoll

I sameiet har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår, og kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren kan ta med rådgiver; rådgiver har uttalerett dersom årsmøtet samtykker.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av alle de tilstedeværende.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier – til tross for skriftlig advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre seksjonseieren pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Pålegget skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke etterkommes innen en frist som ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan den andre seksjonseieren kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 14 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. kan skje etter samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før søknad sendes. Dersom det søkes om endringer av ikke-vesentlig betydning for den andre seksjonseieren, skal spørsmålet forelegges denne.

§ 15 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for sameiet «Kastellveien 16»

(fastsatt 14.01.2020, videreført og redaksjonelt oppdatert i 2025)

Formål og virkeområde. Ordensreglene er til for å holde ro og orden og sikre godt bomiljø. De gjelder for beboere og besøkende som oppholder seg på sameiets fellesarealer ute og inne, og for begge seksjoner.

Parkering

- Hver seksjon disponerer 1/2 part av dobbelgarasje samt biloppstillingsplass utenfor garasjen (se utomhusplan datert 14.01.2020).
- På vestsiden av garasjen er det avsatt areal for **én ekstra p-plass pr. seksjon**, **én plass til tilhenger** for felles bruk, samt plass til **snøfreser og gressklipper** for felles bruk. Bruken er regulert av intern avtale og disse husordensreglene.

Aktiviteter og støy

- Normal ro: **kl. 23:00–06:00**.
- Ved spesielle anledninger (f.eks. fest) varsles nabo i forkant (helst én uke), og hensyn tas.
- Støyende arbeider (banking, boring, sliping, saging) tillates hverdager **07:00–20:00** og lørdager **10:00–18:00**.

Bruk av bolig og fellesarealer

- Seksjonen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i kalde årstider (frostsikring).
- Ventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondens- og muggskader.
- Hver seksjon har egen søppelkasse og papirdunk; disse skal stå ryddig på fast plass **tett inn mot muren langs Sanatoriebakken** ved innkjørselen til parkeringsplassene. Kun husholdningsavfall i søppeldunkene; følg Renovasjonsetatens retningslinjer. Avfall skal ikke settes utenfor dunkene.
- Det skal holdes ryddig på felles arealer ute og inne, samt på uteplasser og verandaer som hører til seksjonene.

Brannvern

- Hver seksjon skal være utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
- Røykvarslere skal kunne høres fra alle soverom med dørene lukket og vedlikeholdes av eier (batteribytte årlig).
- Røykvarslere **skal være seriekoplet** mellom seksjon 1, seksjon 2 og fellesarealer, og være tilkoplet **vaktselskap**.

Dugnader og snømåking

- Det avholdes **to dugnader** årlig (vår og høst) for å rydde fellesarealer.
- Snømåking av fellesarealer er et **felles ansvar** og arbeidet fordeles mellom seksjonene.

Vedlegg 1 – Avregning felles strøm (engangsoppgjør for historisk periode)

Periode: 23.10.2023 – 10.09.2025
Totalt forbruk: 47 118 kWh
Total kostnad inkl. nettleie: 51 646 kr
Fastledd (sum i perioden): 7 346 kr
Variabel del (kraft + energiledd): 44 299 kr
Utledet variabel pris: 44 299 / 47 118 = **0,9402 kr/kWh**
Arealer: S1 = 290 kvm (**68,56 %**), S2 = 133 kvm (**31,44 %**)

Fordelingsforutsetninger i dette vedlegget:

- **Billading:** 20 % av totalforbruket, **midlertidig 50/50** mellom seksjonene i påvente av måledata.
- **Utelys:** 3 % av totalforbruket, **50/50**.
- **Varmepumpe/oppvarming:** resterende andel, **fordelt etter areal**.

1) Fordeling av kWh (beregnet)

Formål	Total kWh	Seksjon 1	Seksjon 2
Billading	9 424	4 712	4 712
Utelys	1 414	707	707
Varme	36 280	24 873*	11 407*
SUM	**47 118**	**30 292**	**16 826**

* Varme fordelt etter arealnøkkel og avrundet til hele kWh.

2) Fordeling av kostnader

Post	Seksjon 1	Seksjon 2
Variabelkost (kWh × 0,9402 kr/kWh)	28 480,32 kr	15 819,68 kr
Fastledd (68,56 % / 31,44 %)	5 036,26 kr	2 309,74 kr
Sum å betale for perioden	**33 516,58 kr**	**18 129,42 kr**
Kontroll (S1 + S2)	**51 646,00 kr**	

Akonto-hensyn: I denne perioden kan innbetalt akonto (kr 1 000/mnd fra S2 til S1) avregnes mot beløpene over.

Vedlegg 2 – Mal for årlig oppgjør (brukes fra og med neste kalenderår)

Inndata:

- Total kWh (kalenderår)
- Total kostnad inkl. nettleie (kalenderår)
- Fastledd (sum i året)
- Målt kWh billading S1 og S2
- Areal: S1 = 290 kvm, S2 = 133 kvm (oppdateres ved eventuell reseksjonering)

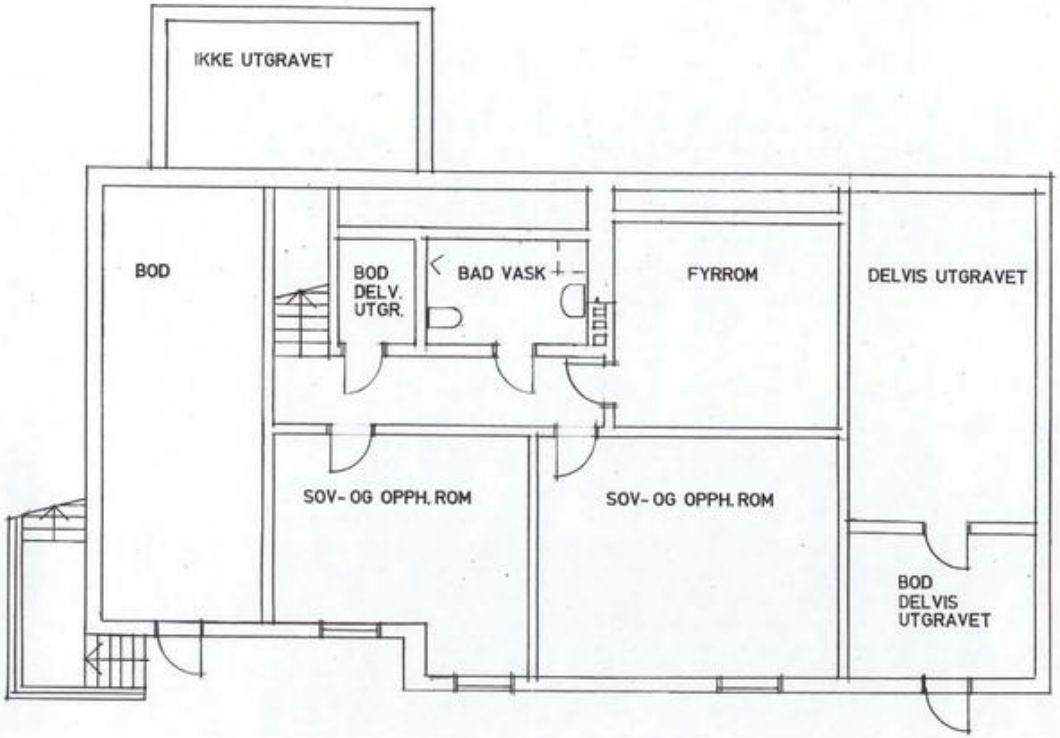
Fremgangsmåte:

1. Variabel del = *Total kostnad – Fastledd*. Variabel pris pr. kWh = Variabel del / Total kWh.
2. Fordel kWh: Billading = målt per seksjon; Utelys = 50/50 (eller målt); Varme = etter areal.
3. Variabelkost per seksjon = kWh (per seksjon) × variabel pris.
4. Fastledd fordeles etter areal og legges til.
5. Trekk fra innbetalt **akonto** (kr 1 000/mnd fra S2 til S1). Oppgjør av differanse innen 14 dager.

Signatur

Sted/Dato: _____

Seksjon 1: _____
Seksjon 2: _____



PLAN AV KJELLER

1

D2

16.11.00. JE

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON

FAMILIENE BJØRGAN OG GULBRANSEN

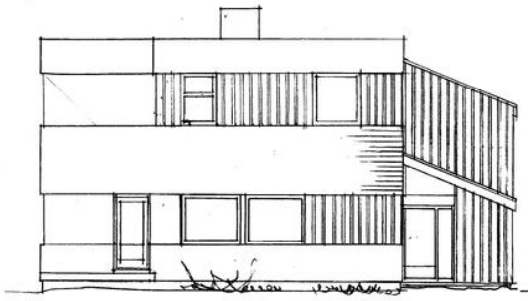
KASTELLVEIEN 16
GNR 182 BNR 278

MÅL 1:100.
DATO 01.08.00.
TEGN. JE

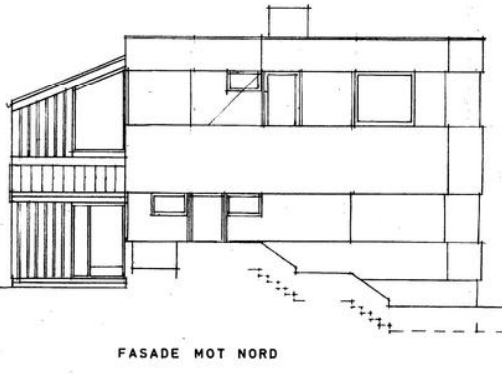
SIVILARKITEKT MNAL
JØRN ESKELAND

ETASJEPLAN

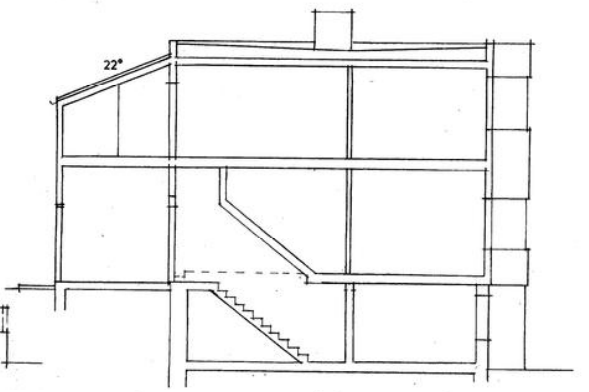
KONTR. | ERST. AV | TEGN. NR.
ARKIV NR. | ERST. FOR



FASADE MOT SYD

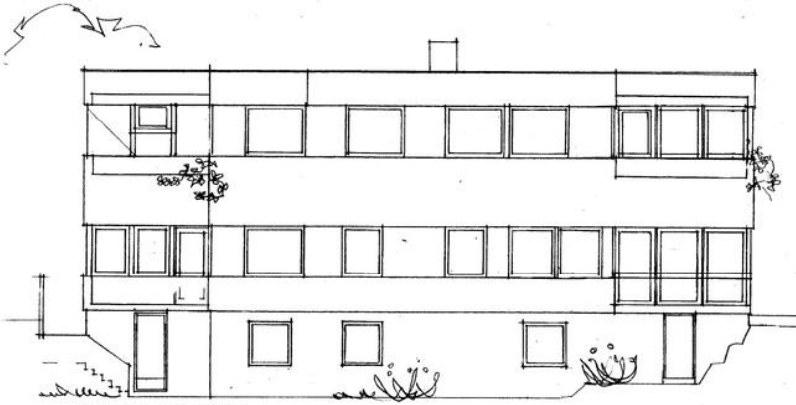


FASADE MOT NORD

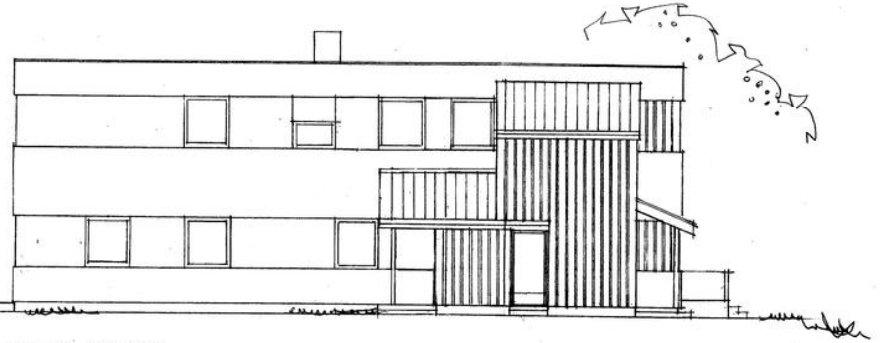


SNITT A-A

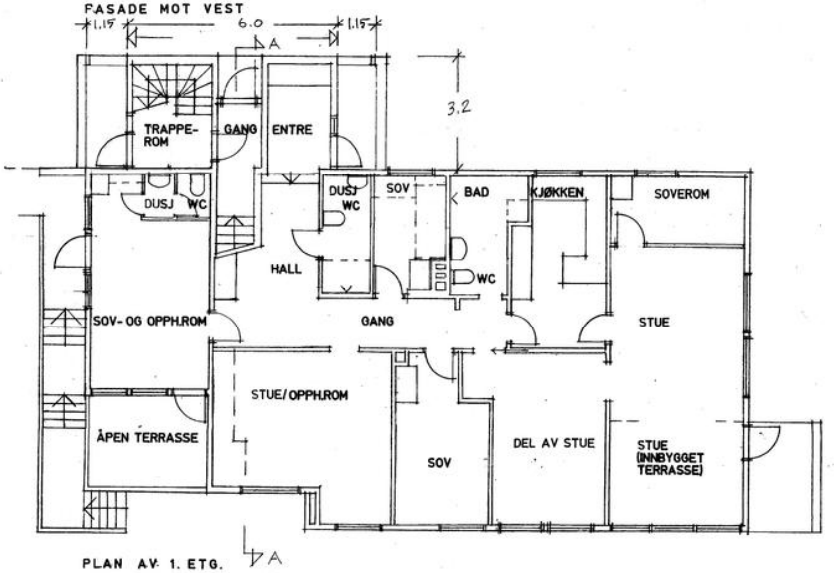
E-02



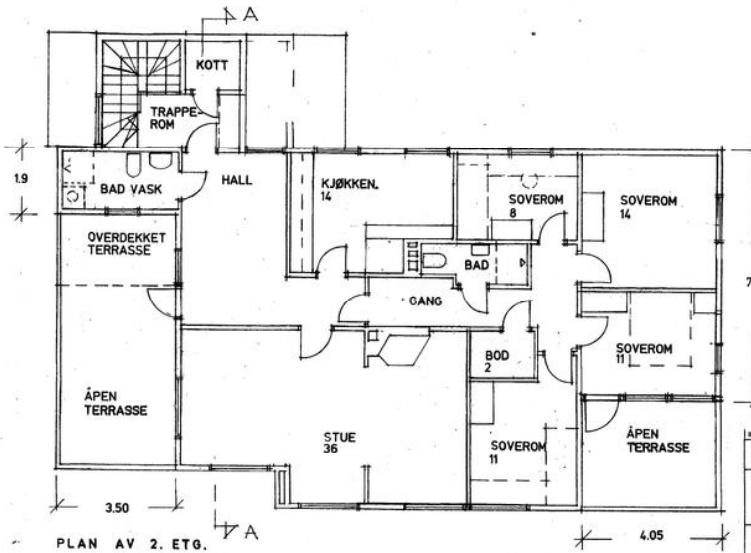
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



PLAN AV 1. ETG.



PLAN AV 2. ETG.

NØDVENDIGE MÅL TAS PÅ STEDET

INDEKS	DATO	SIGN	KORREKSJON
	16.11.00.	JE	28.01.08. JE
	06.11.00.	JE	23.06.07. JE 11.09.07. JE.

FAMILIENE BJØRGAN OG GULBRANSEN

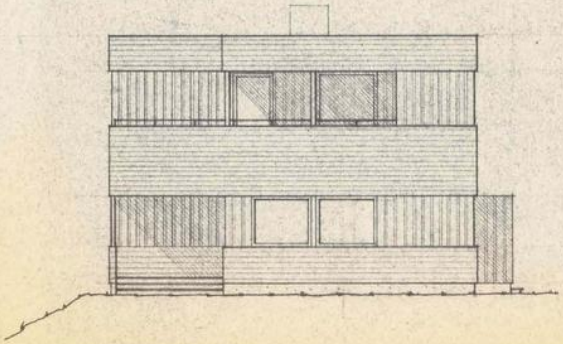
KASTELLVEIEN 16
GNR 182 BNR 278

M/A 1:100.
DATO 01.08.00.
TEGN. JE

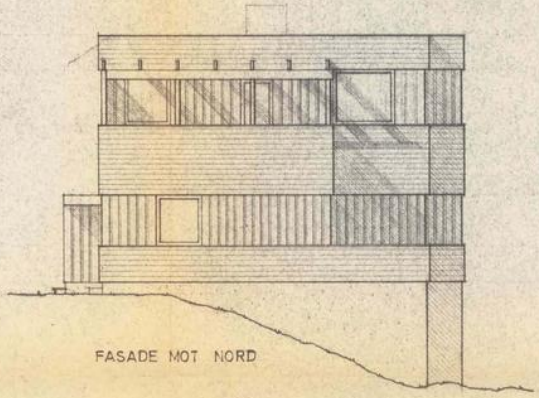
SIVILARKITEKT MNAL JØRN ESKELAND

ETASJEPLAN

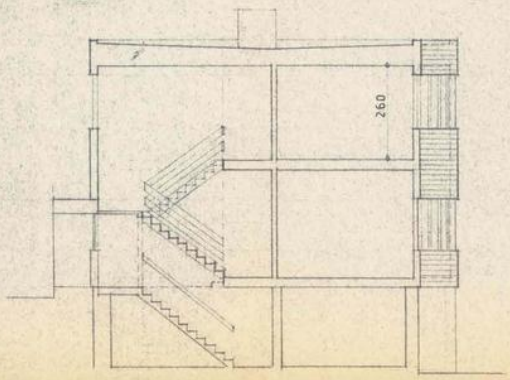
KONTR. | ERST. AV | TEGN NR.
ARKIV NR. | ERST. FOR



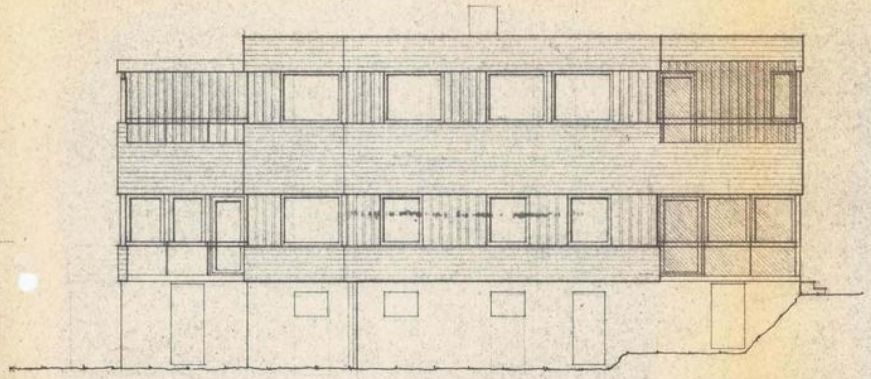
FASADE MOT SYD



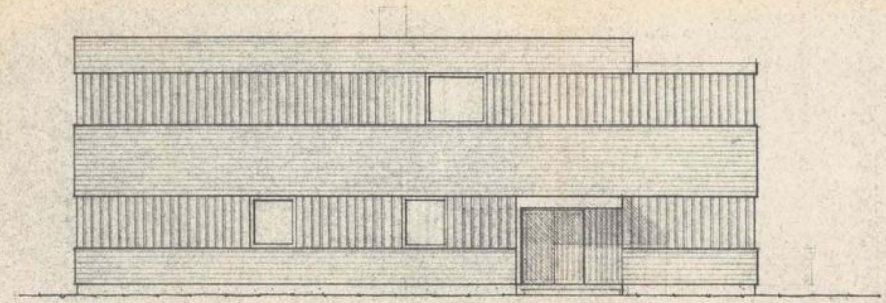
FASADE MOT NORD



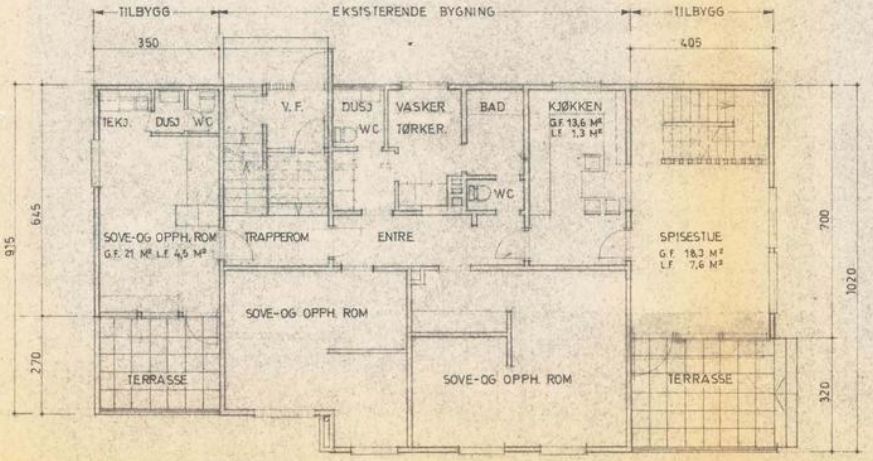
SNITT



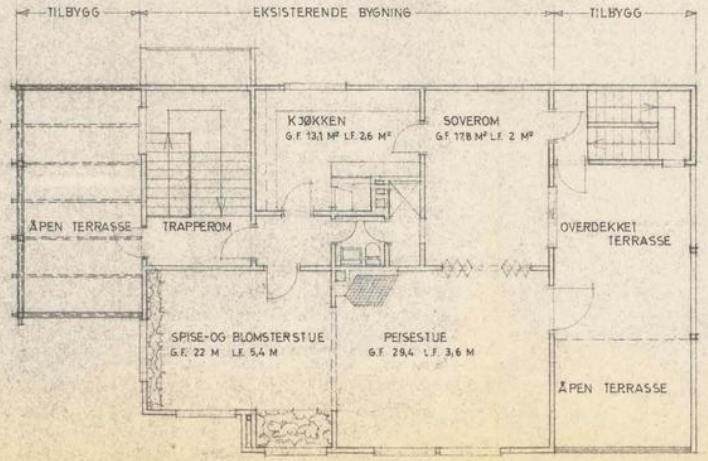
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



PLAN AV 1. ETJ



PLAN AV 2. ETJ.

3

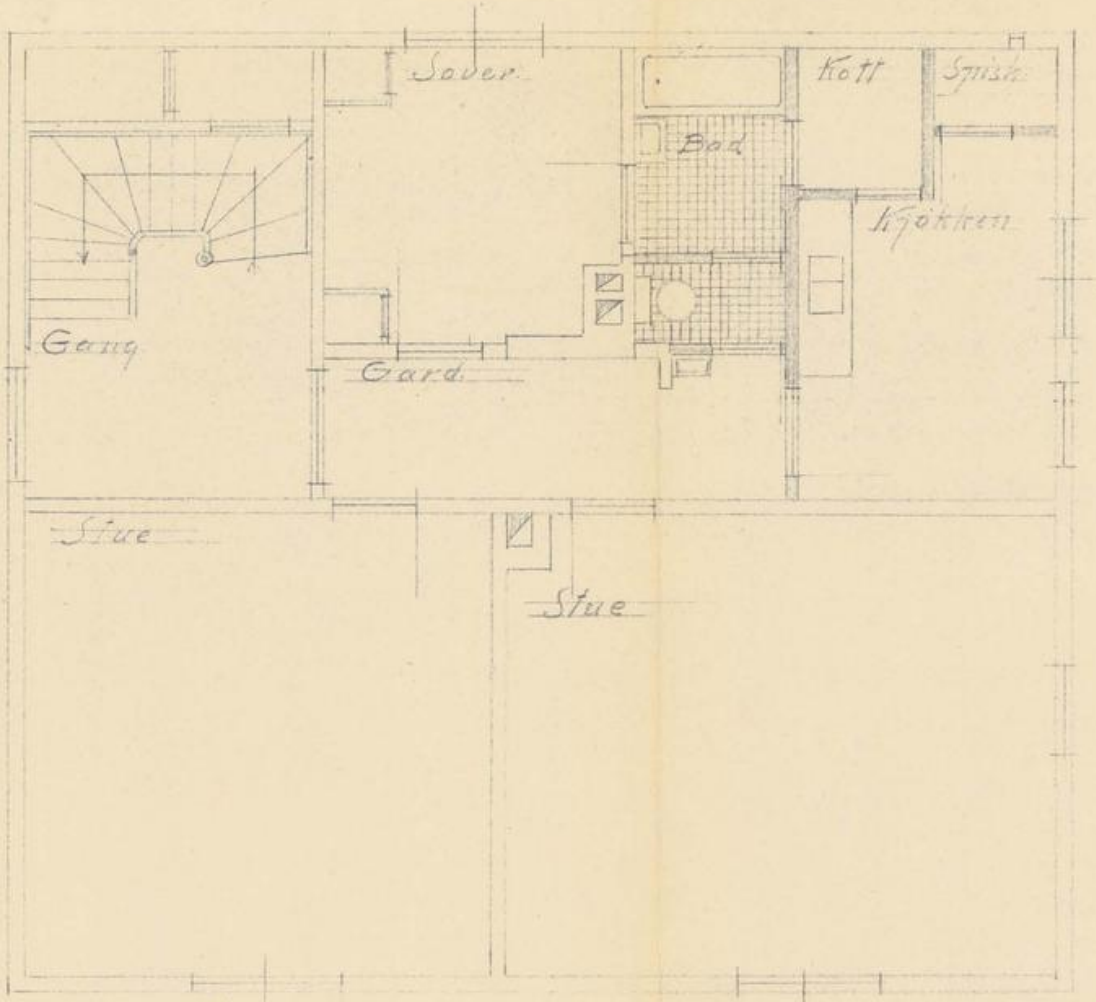
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 AUG. 1970

29·7·70: DIV. KORRIG. MEL. PLAN OG FASADER
4·1·69: DIVERSE KORRIGERINGER

PLANER, SNITT OG FASADER AV ONBYGGET TOMANNSBOLIG FOR FRK. DAGNY WIBOEG. KASTELLVN. 16. NORDSTRAND GNR. 182, BNR. 278

NR 14-1	1/4 1:100	18.4.66

ARKITEKT ASBJØRN STRAND
DRAGONVN. 43, BILLINGSTAD
TELF. EINT. ANGER PRIV. 78 54 42

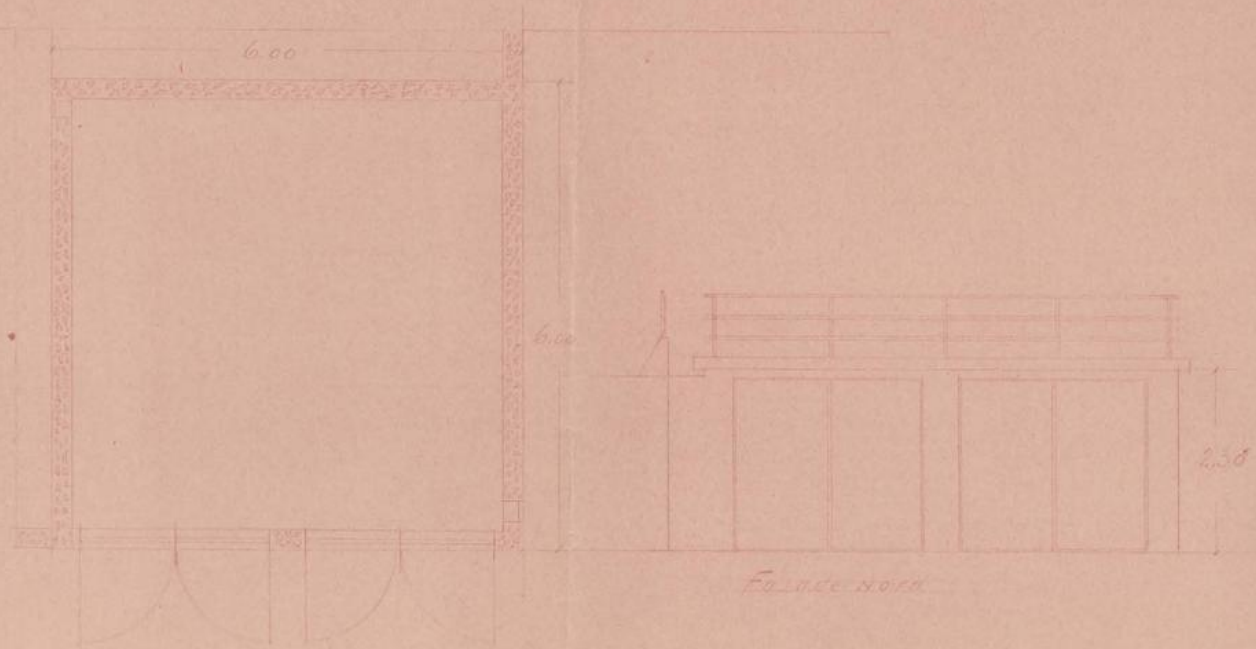


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 JAN 1953
Gj. mnsj.-Olsen
1. mnsj.

Plan 1ste etasje

Tegn 340	Frk. Dagny Wiborg	Gnr. 182 Bnr. 278
M 1/50	Kastelv. 16. Nordstrand	Jan. 1953
	Innr. bad og W.C. rom	Oslo kommune

AKER BYGNINGSKONTROLL
10 SEP 1945
182 BR 278
3



Plan over kjeller

Fasade nord

Fasade vest

Tegn.		Godkjent
2/2		

INNREDNING AV BAD OG W.C
RUM 3DJE ETG

GRNR. 182

BRNR 278
1/2 - 36

EIER: FRU R. WIBORG

M = 1 : 50.

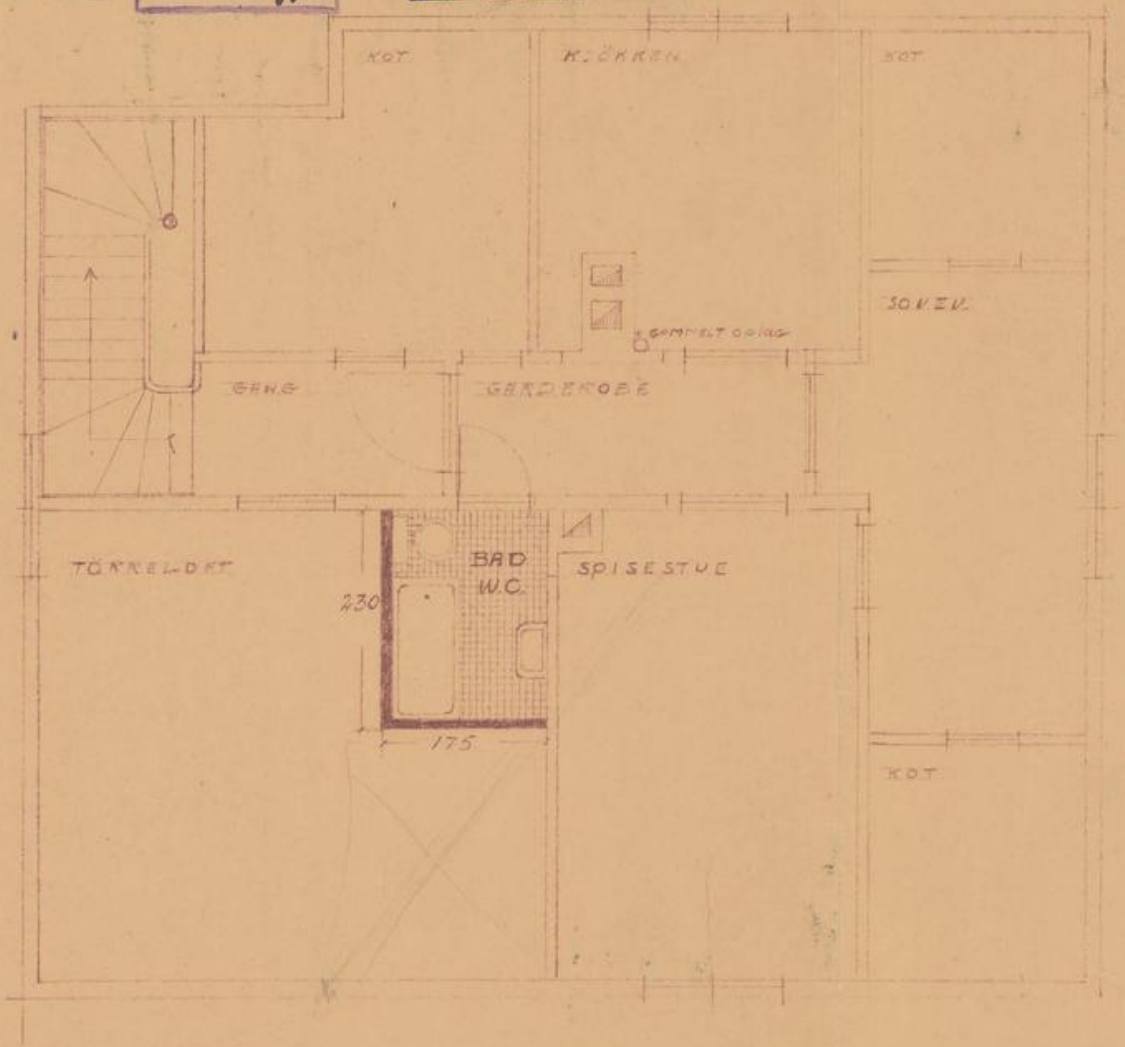
TEGN. NR 125.

NORDSTRAND

Akers Bygningskontor
182 / 15 278

AKER HELSERÅD
LOPE NO. 42
1936

AKERS BYGNINGSKONTROLL
00822 ★ -5.FEB.1936
ANTAL BILAG



3DJE ETASJE

INNREDNING AV BAD OG W.C. RUM GRNR. 182. BRNR. 278, NORDSTRAND.

TILH. FRU R. WIBORG, KASTELVEIEN 16, NORDSTRAND.

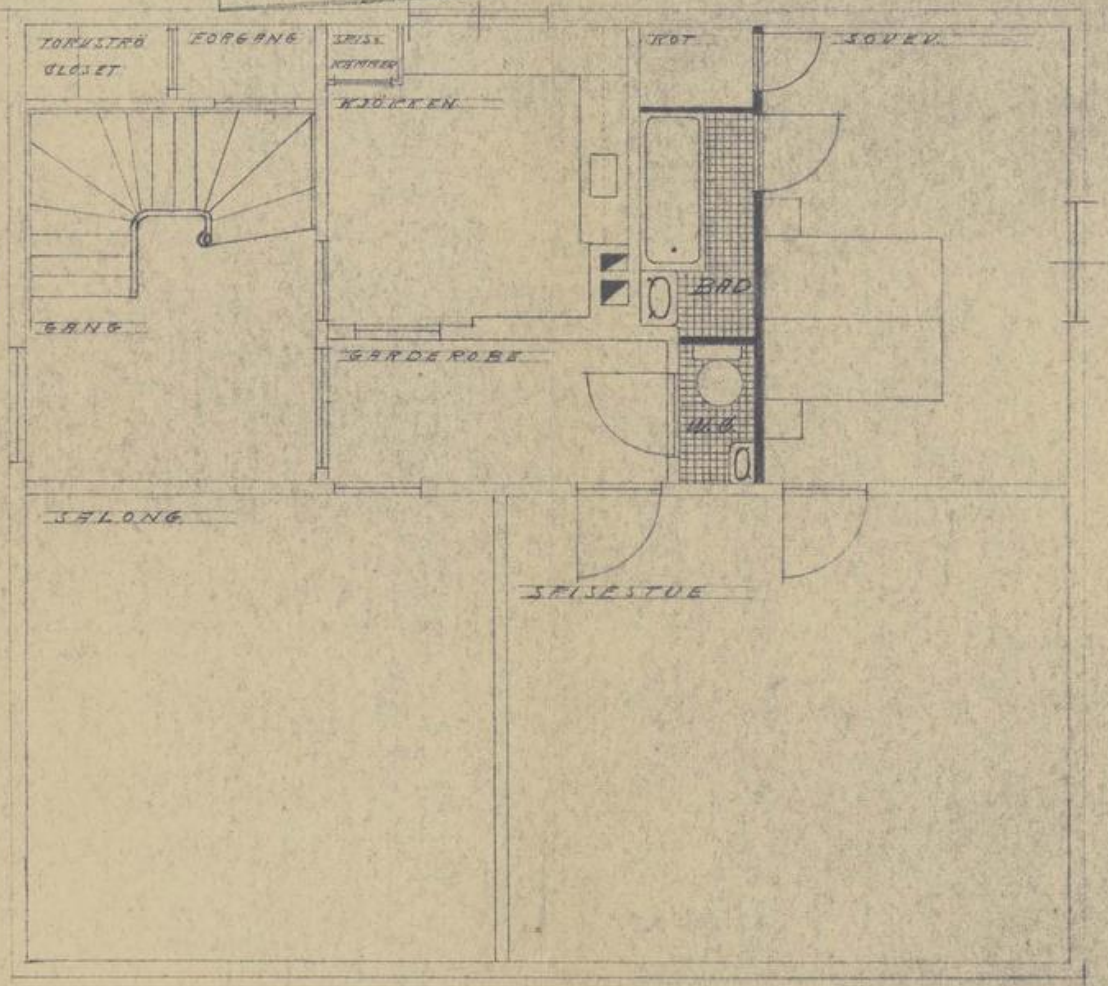
MÅL: 1:50

NYE VEGGER

AKERS BYGNINGSNEMND
05493 ★ 4 SEP 1934
ANTAL BILAG

Murere
G. nr. 182 | L. nr. 278.
Kommune
9

AKER HELSERÅD
LUPE 1.. 300
10 34.



1STE OG 2DEN ETASJE.

NORDSTRAND, SEPT. 1934

Arkitekt Hansen

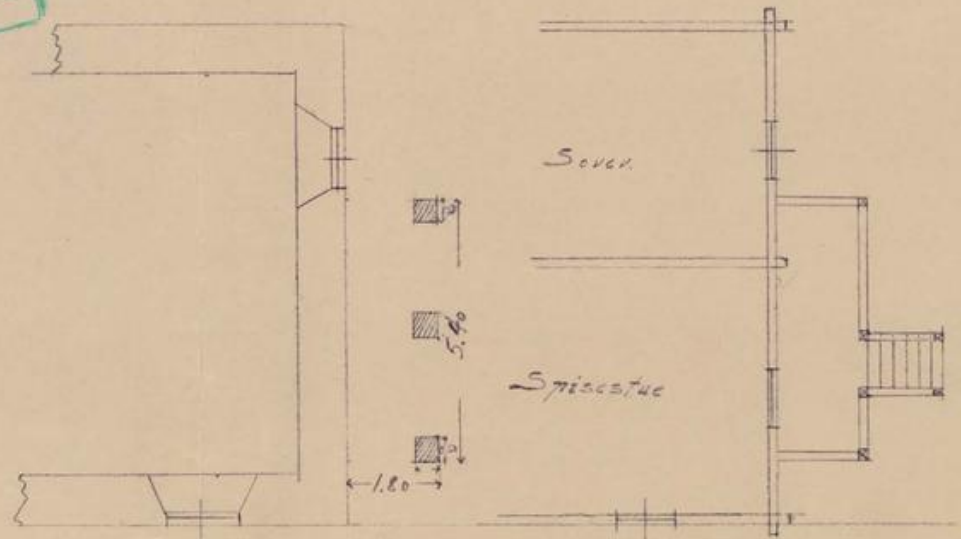
Tilbygning av veranda på grnr. 182 brnr. 278 av Vestre Sæter.

Tilh. fru R. Wiborg, Fjeldsæter, Nordstrand

M = 1:100

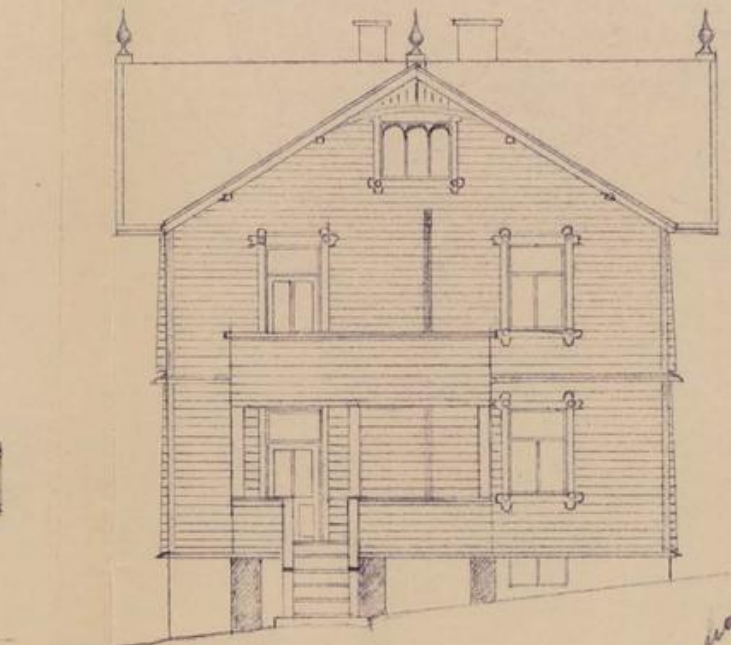
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02252 ★ -4. MAJ. 1933
ANTAL BILAG 2

Akers Bygningsvesen
Kr. 182 Br. nr. 278
Tegn. nr. 5



Fundament

1ste og 2den etg.



Fasade Syd.

Oslo, desember, April 1933.
Arkitekt Larsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jørn Eskeland, sivilarkitekt
Grinilunden 3
1359 EIKSMARKA

Dato: 10.04.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200804155-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KASTELLVEIEN 16	Eiendom:	182/278/0/0
Tiltakshaver:	Rønnaug og Jens Gulbransen	Adresse:	Kastellveien 16, 1170 OSLO
Søker:	Jørn Eskeland, sivilarkitekt	Adresse:	Grinilunden 3, 1359 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - KASTELLVEIEN 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.04.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Rønnaug og Jens Gulbransen, Kastellveien 16, 1170 OSLO, ronnaug.gulbransen@brannfjell.gs.oslo.no
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 24112010**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200105288-13**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Kastellveien 16

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Til- og ombygging av våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Kastellveien 16.	gnr. 182, bnr. 278.	66/960

Byggherre	Ansvarshavende
Frk. Dagny Wiborg Kastellveien 16 NORDSTRAND.	Tömmermester Knut Langehaug Jonsokveien 5 SIMENSBRÅTEN.

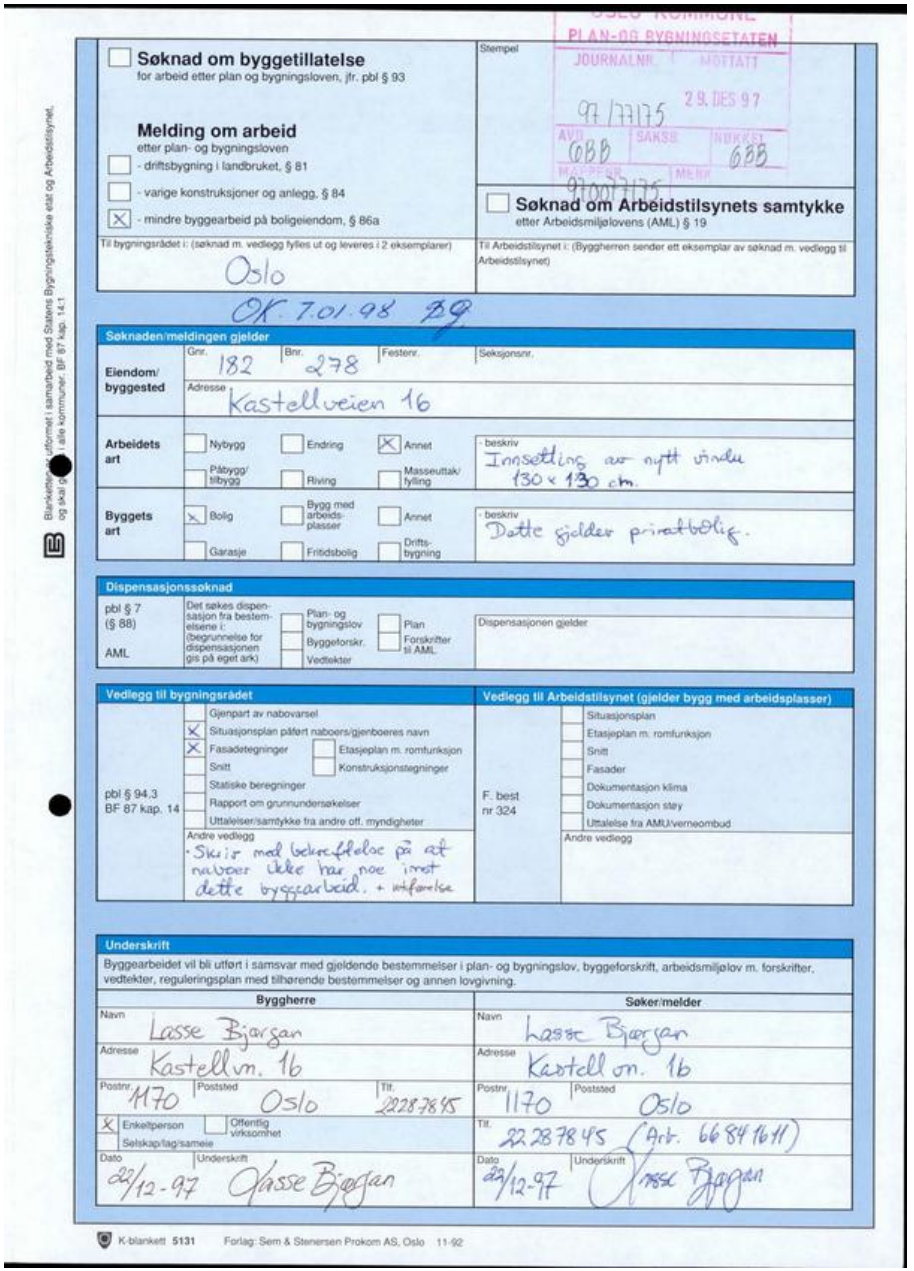
OV/AU

Dato
15. januar 1971

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal.

C-35. ANDVORD. 10 000. 7944/66



☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: OSLO KOMMUNE PLAN-OG BYGNINGSETATEN JOURNALNR. 97/77175 MOTTATT 29. DES 97 AVD. GBB SAKSB. NØKKEL 685 MAPPE MERK 97007175

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): Oslo

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

OK. 7.01.98 BG

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 182	Bnr. 278	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse: Kastellveien 16				
Arbeidets art	☐ Nybygg	☐ Endring	☒ Annet	beskriv: Innsetting av nytt vindu 130 x 130 cm.	
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling		
Byggets art	☒ Bolig	☐ Bygg med arbeidsplasser	☐ Annet	beskriv: Dette gjelder privatbolig.	
	☐ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Driftsbygning		

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML	Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- ☐ Gjenpart av nabovarsel
- ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- ☒ Fasadetegninger
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Konstruksjonstegninger
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Rapport om grunnundersøkelser
- ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg:
- Skriv med bekreftelse på at naboer ikke har noe imot dette byggearbeid. + utførelse

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

- ☐ Situasjonsplan
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Fasader
- ☐ Dokumentasjon klima
- ☐ Dokumentasjon støy
- ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg:

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Lasse Bjørgan	Navn: Lasse Bjørgan
Adresse: Kastellvn. 16	Adresse: Kastellvn. 16
Postnr: 1170 Poststed: Oslo Tlf.: 22287845	Postnr: 1170 Poststed: Oslo
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.: 22287845 (Arb. 66841611)
Dato: 29/12-97 Underskrift: Lasse Bjørgan	Dato: 29/12-97 Underskrift: Lasse Bjørgan

Blankettene er utformet i samarbeid med Statens Byggingstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godkjennes i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

Filmes ikke

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 241
Mottatt 26 JAN 1953
Gnr. Bnr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Frk Dagny Wibarg

Ansvarshavende 11/2-53: Frimurerm. Diakonissestiftelsens Vinterdyrn. 7. Nødetorvet

Approbert

Påbegynt 14/2-53

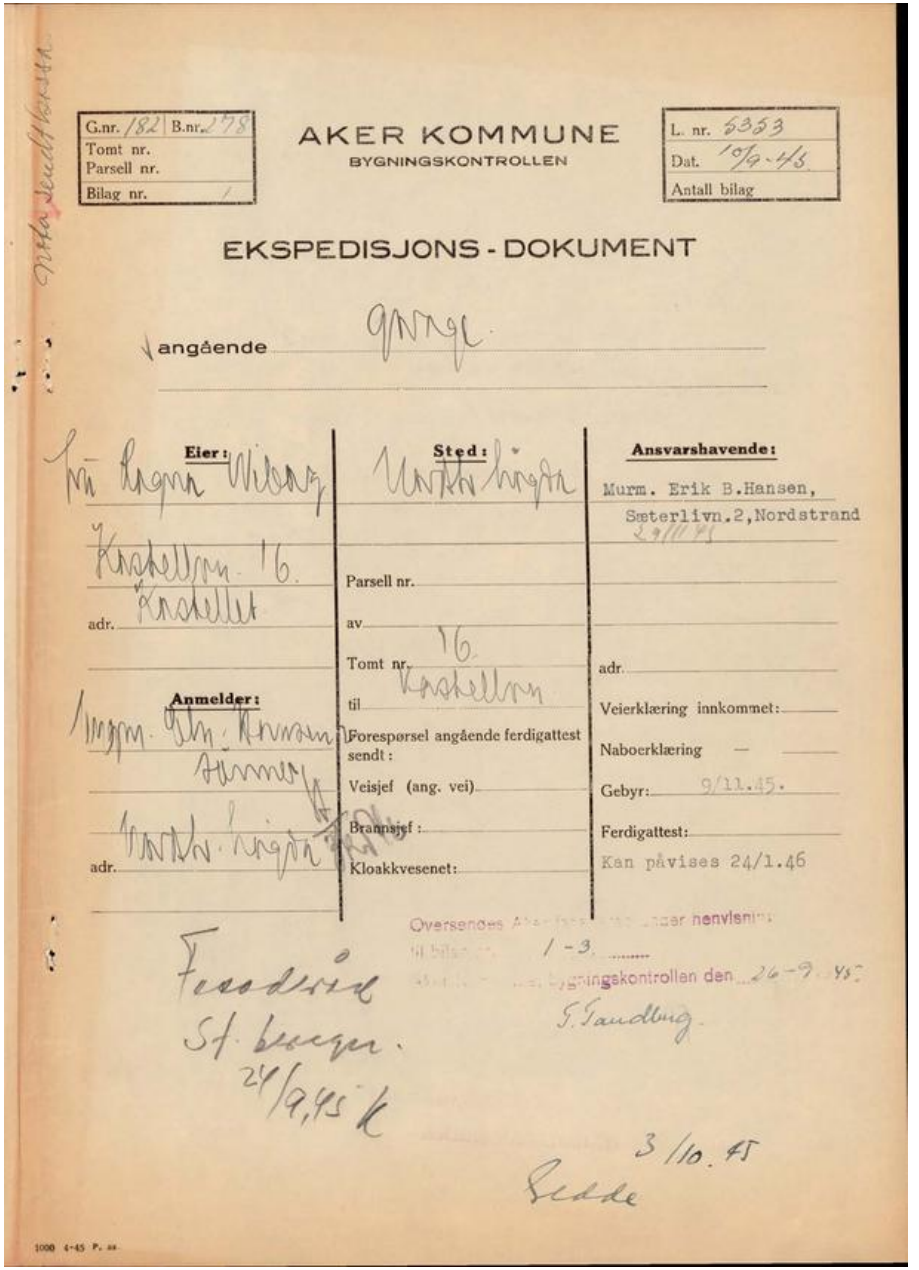
Ferdigattestert sendt 19/2-53 BN.

Arbeidets art Innredning av bad og W.C. m.m.

G.nr. 182 **b.nr.** 278 **pars.** **Matr. nr.** 16 Kastellveien.

Arkiv 103

Ski. B 45 - 7000 6-51



G.nr. 182 B.nr. 278
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 6353
Dat. 10/9-45
Antall bilag

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående garasje.

Eier: fru Ragna Wiberg
Knabellvn. 16.
adr. Knabellet

Anmelder:
Murm. Erik B. Hansen
Hjemme
Nordstrand
adr.

Sted: Nordstrand
Parsell nr.
av
Tomt nr. 16.
til Knabellvn.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murm. Erik B.Hansen,
Sæterlivn.2, Nordstrand
24/11 45

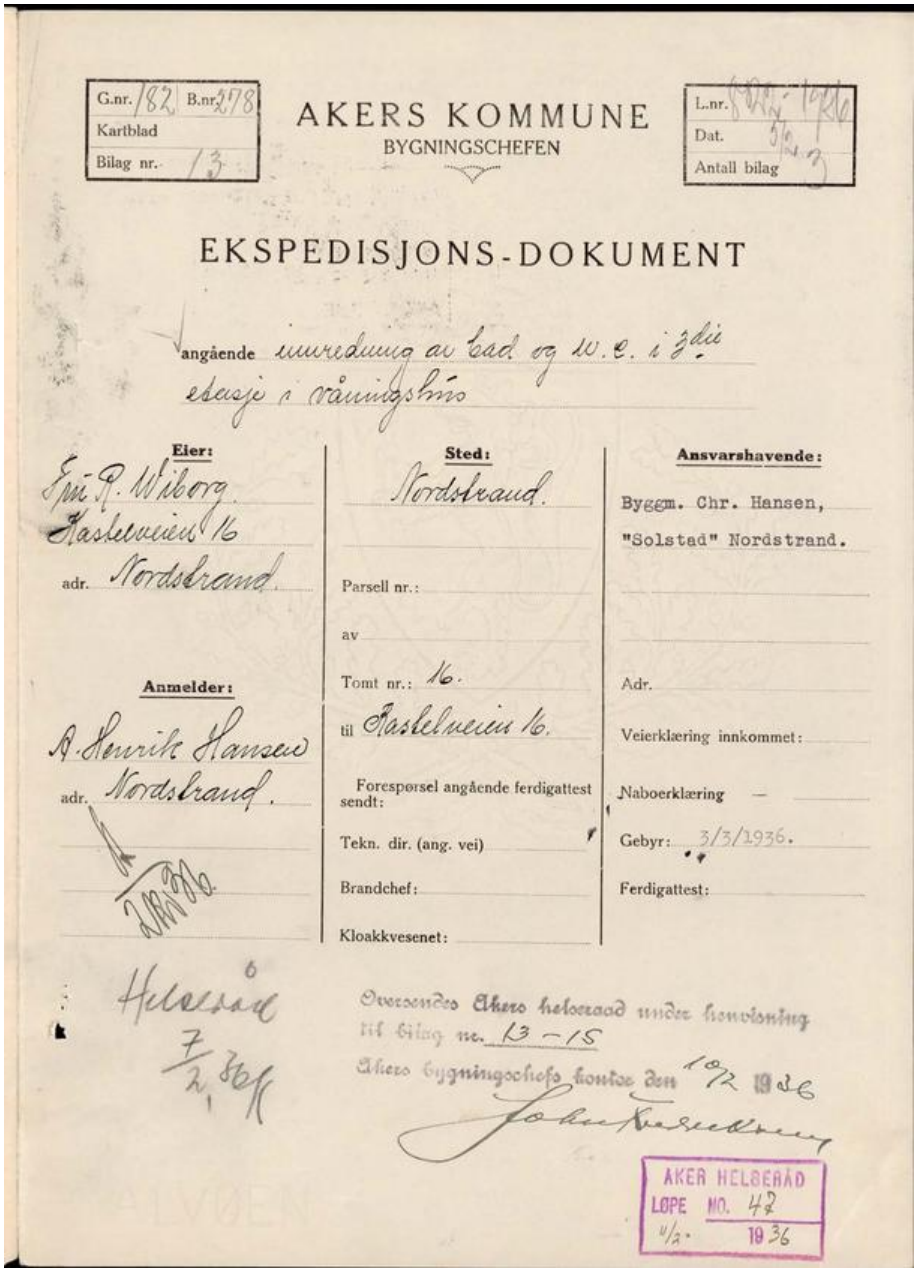
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 9/11.45.
Ferdigattest:
Kan påvises 24/1.46

Oversendes Ab[illegible] til nærmere henvisning:
til bilag nr. 1-3.
Bygningskontrollen den 26-9-45
S. Sandberg.

Fesdrift
St. bygn.
24/9,45 k

3/10. 45
Sedde

1000 4-45 P. xx



G.nr. 182 B.nr. 278
Kartblad
Bilag nr. 13

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1076
Dat. 3/3 1936
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående murredning av bad og w.c. i 2den etasje i våningshus

Eier:
Fru R. Wiborg
Haslemeien 16
adr. Nordstrand.

Anmelder:
A. Henrik Hansen
adr. Nordstrand.

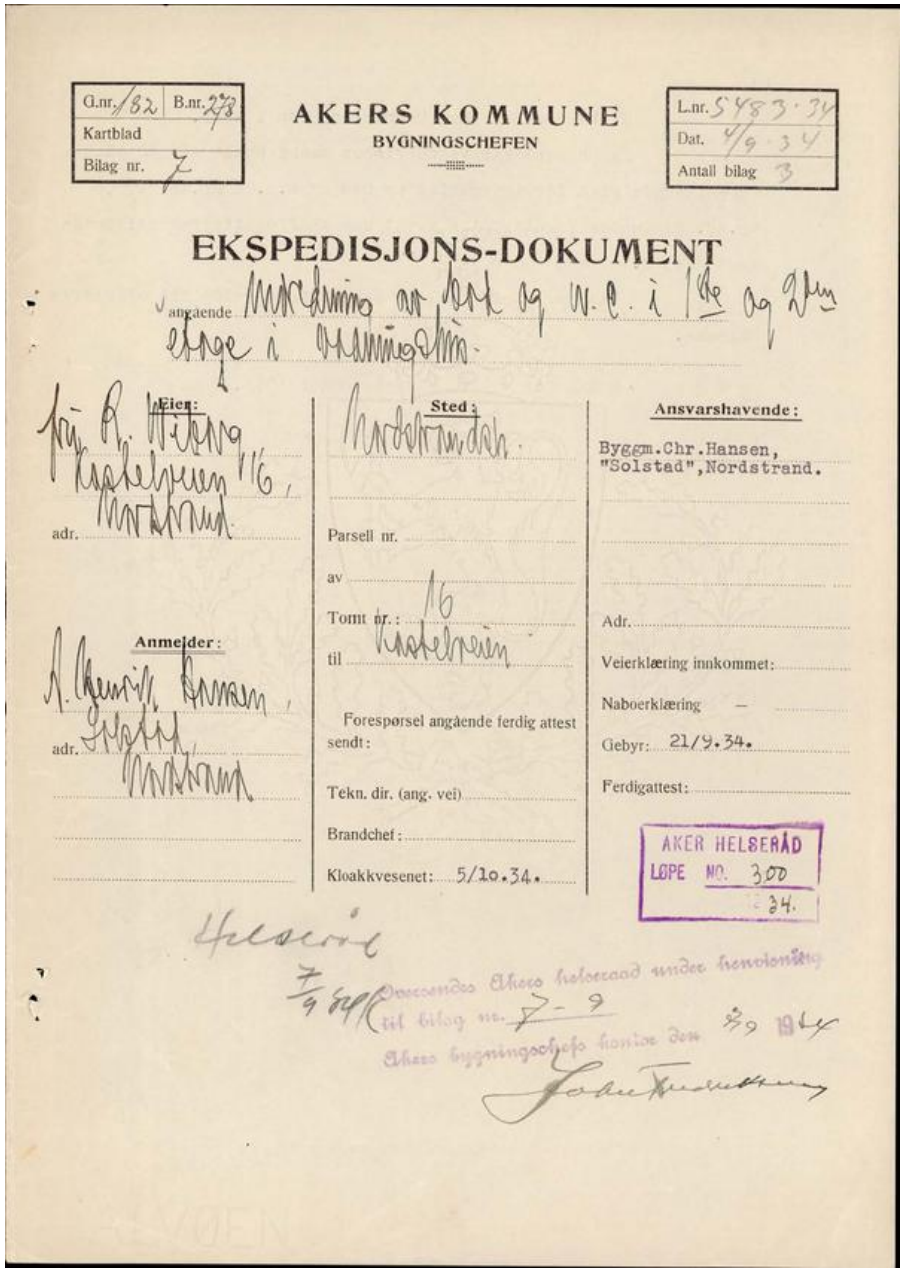
Sted:
Nordstrand.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 16.
til Haslemeien 16.
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Bygem. Chr. Hansen,
"Solstad" Nordstrand.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 3/3/1936.
Ferdigattest:

Helserådet 7/2 1936

Oversendes Akers helseraad under henvisning til bilag nr. 13-15
Akers bygningschefs kontor den 10/2 1936

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 42
4/2. 1936



G.nr. 182 B.nr. 273
Kartblad
Bilag nr. 7

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 5483·34
Dat. 4/9·34
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Murskorstein av bark og W.C. i 1ste og 2den etage i drivningshus.

Eier:
fru R. Hiorth
Kapelveien 16,
adr. Nordstrand

Anmelder:
A. Chr. Hansen,
adr. Solstad, Nordstrand

Sted:
Nordstrand.

Parsell nr.
av
Tomt nr.: 16
til Kapelveien

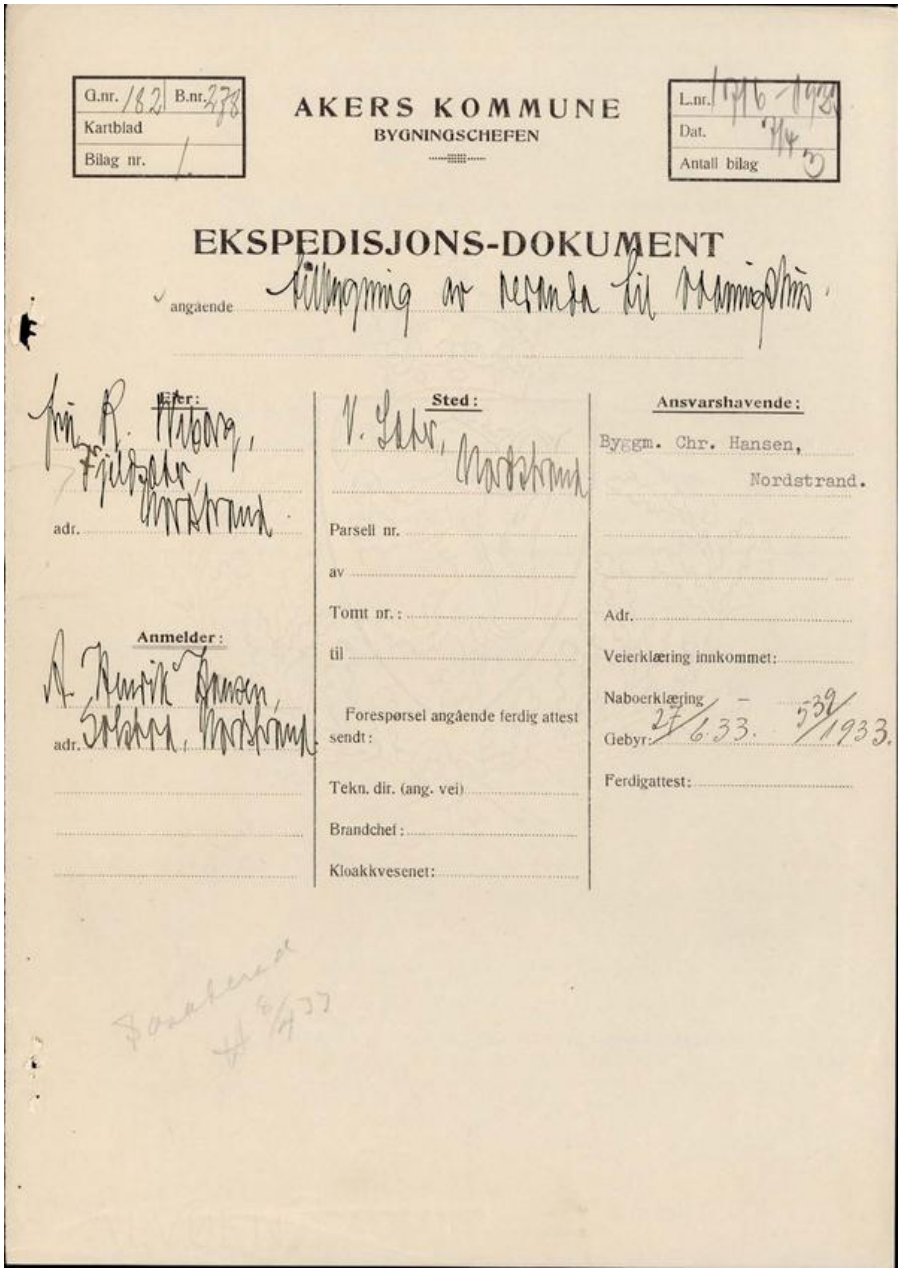
Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet: 5/10.34.

Ansvarshavende:
Bygm. Chr. Hansen,
"Solstad", Nordstrand.

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 21/9.34.
Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 300
34.

Helsenå
7/9 34
Oversendes Akers helseraad under henvisning til bilag nr. 7-9
Akers bygningskontor den 8/9 1934



G.nr. 182 B.nr. 378
Kartblad
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1926-1932
Dat. 3/4 33
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Tillatelse av regnskap til Municipium.

Eier:
Fru R. Hansen,
Fjellveien
adr. Nordstrand

Anmelder:
A. Henrik Hansen,
Fjellveien, Nordstrand
adr.

Sted:
V. Gnr. Nordstrand
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Byggm. Chr. Hansen,
Nordstrand.
Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 27/6 33. 539/1933.
Ferdigattest:

Søskende
6/9 33

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen

Dato: 26.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517754
62983/ PHMA@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20250825 for KASTELLVEIEN 16.

GNR. 182 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1898.

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

1303 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 5 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

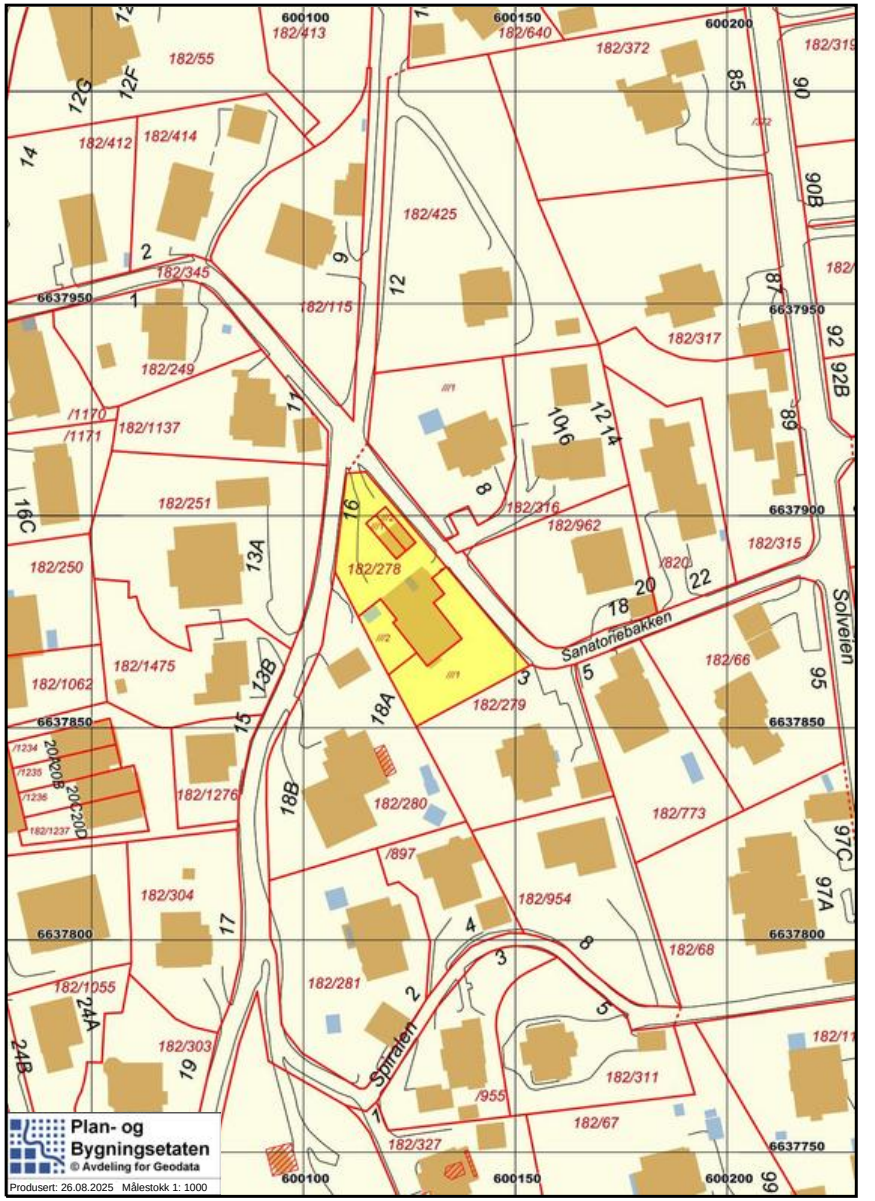
Kristin Tveit
Enhetsleder

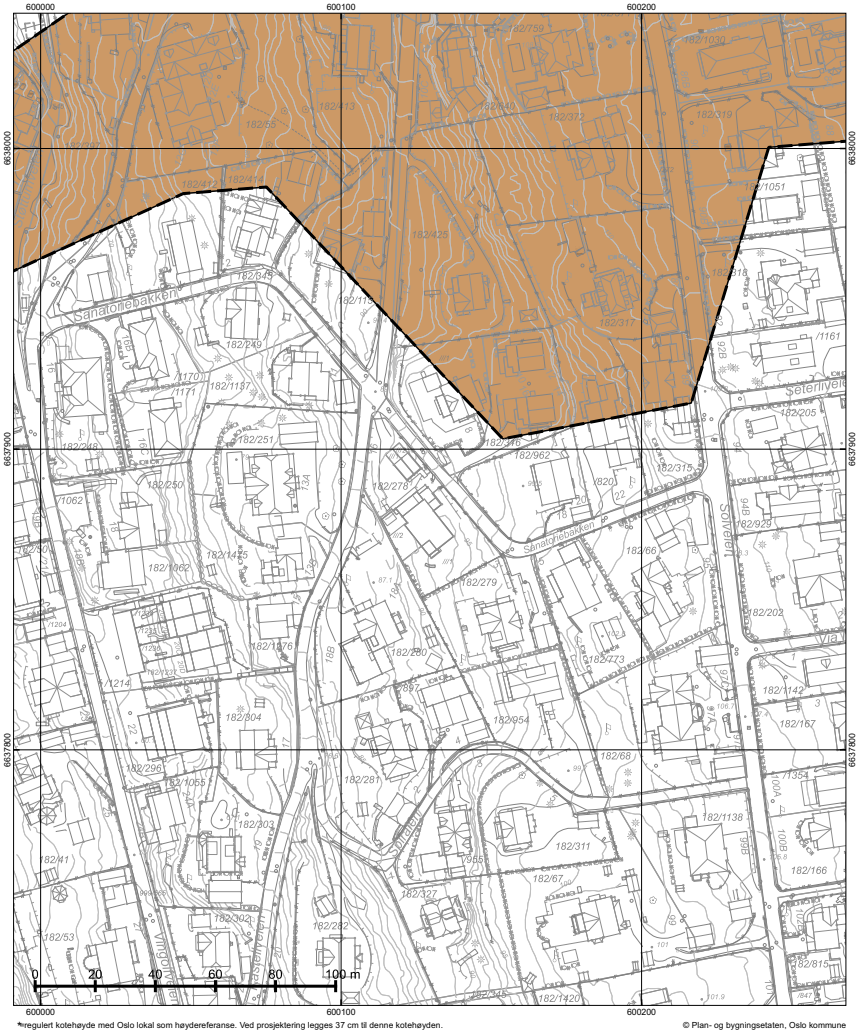
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

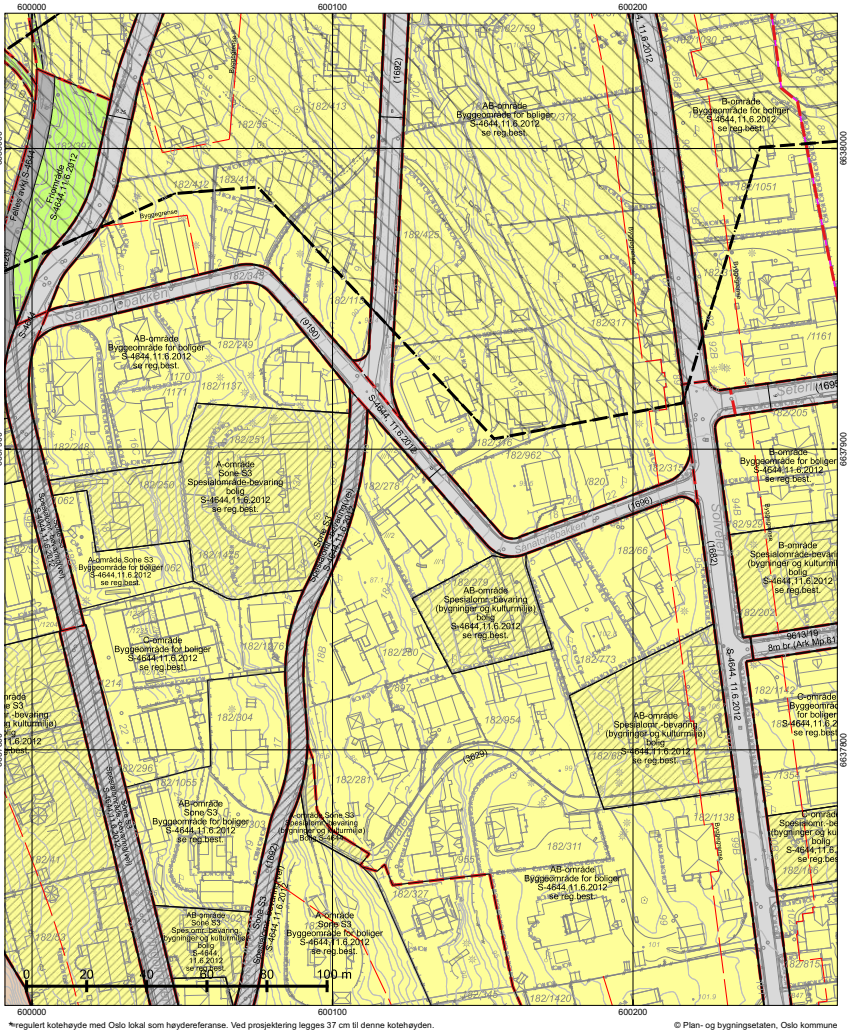
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147004/ 86517754
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: Kastellveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 182/278

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

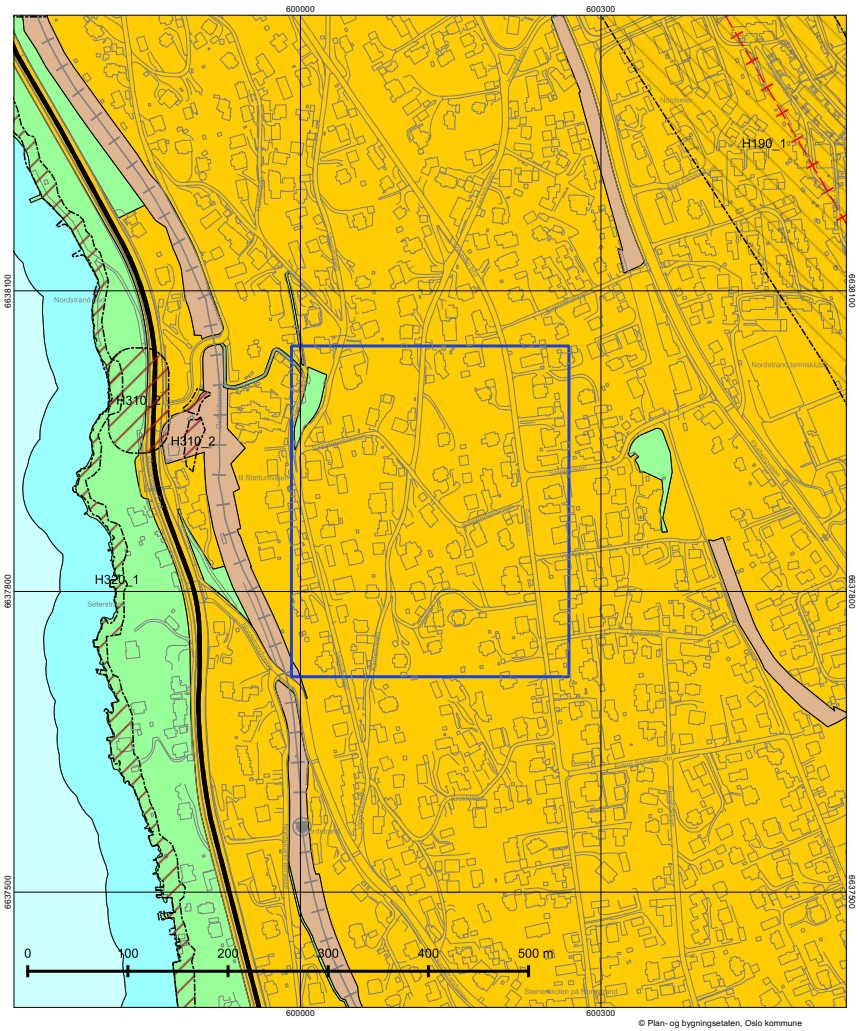
PlottID/Best.nr: 147004/ 86517754
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: Kastellveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 182/278

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 2021 - Trasé for jernbane
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147004/86517754
Deres ref.: 62983/ PHMA@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

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 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 FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning
Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger
Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse
Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

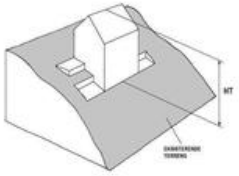


Fig. 1

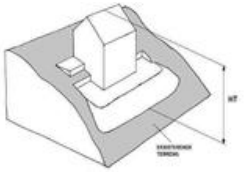


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

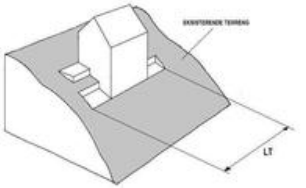


Fig. 3

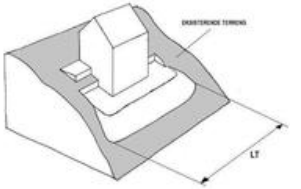


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utopphold sarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

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

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.
Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.
Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.
Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.
Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.
Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.
Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.
Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.
Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.
Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.
Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.
Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei
Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

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

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

§ 11. Jordforurensning
Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0090/25
Vår referanse: 3815997/26965466
Bestilling: C3 2025-08-26 (5) 45

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13001	105	27.9.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	278	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

13001

27 SEP. 1967

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Ullevaal 16 Gn. 182 Bn. 278

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

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

Oslo, den 25.9.19 67

Eugen H. Gaup
Skjøteinnehaver

Eugen H. Gaup
Eier

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0090/25
Vår referanse: 3815996/26965461
Bestilling: C3 2025-08-26 (5) 44

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6753	105	2.5.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	278	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

r . agny org, as e veien 1 , Nords .

20 MAI 6753

ERKLÆRING
6/5.66.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Kastellveien 16 gnr. 182 bnr. 278 i Oslo.

~~xxxxxxx~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~xxxxxxx~~bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Kastellveien og Sanatoriebakken godkjennes inntil videre i sine nåværende bredde 4.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 20 MAI 19

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

Oslo, den 20 MAI 19

O.V.V. bl. 5 b. 1000. R.A. 6141/66.

Avskriftens riktighet bekreftes:
GM.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/185879/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 10:18

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601569006
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
190664	BJØRGAN LASSE BERNT	H0101	KASTELLVEIEN 16, 1170 OSLO
987530510	TURNKEY INVEST AS		Kastellveien 16, 1170 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	182	278

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 185879 Tinglyst: 05.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
04.03.2014
Kjell Engen

28.02.2014 15.51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/185879/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 10:18

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

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ 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	182	278		1 og 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
19066[redacted]	Lasse Bernt Bjørgan	1	
987530510	~~Turn Key AS~~ TURNKEY INVEST AS	2	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

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	1	BG	11				21				31			
2	B	1	BG	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	2			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Del av areal i 2. etg. (soverom, overdekket terrasse og åpen terrasse) overføres fra snr. 2 til snr. 1's hoveddel.
Tilleggsarealet til snr. 2 i kjelleren overføres delvis som tilleggeggsareal til snr. 1 (to stk. sov- og oppholdsrom, to stk. bod og bad/vask) og delvis som fellesareal (gang / trapp). Del av fellesareal i kjelleren (ikke utgravd) overføres til snr. 1 som tilleggsareal. Ovennevnte medfører at snr. 2 ikke lenger har tilleggsareal i kjelleren.

Ingen endring i sum nerner.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
5. 12. 2014
Rett kopi

Signaturer

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

Lasse Bernt Bjørgan

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 seksjoneringsbegjæingen:
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]
Oslo 23/12-12	Lasse B. Bjørgan	LASSE B. BJØRGAN	
Oslo 23/12-12	AK Bjørgan	X	ANNE KRISTIN BJØRGAN

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

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

~~eller~~ og

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 23/7-12		LASSE BERNT BJØRGAN
Oslo 23/7-12		ANNE KRISTIN BJØRGAN

Rettet opp etter avtale med Lasse Bjørgan 10/2-2014

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:

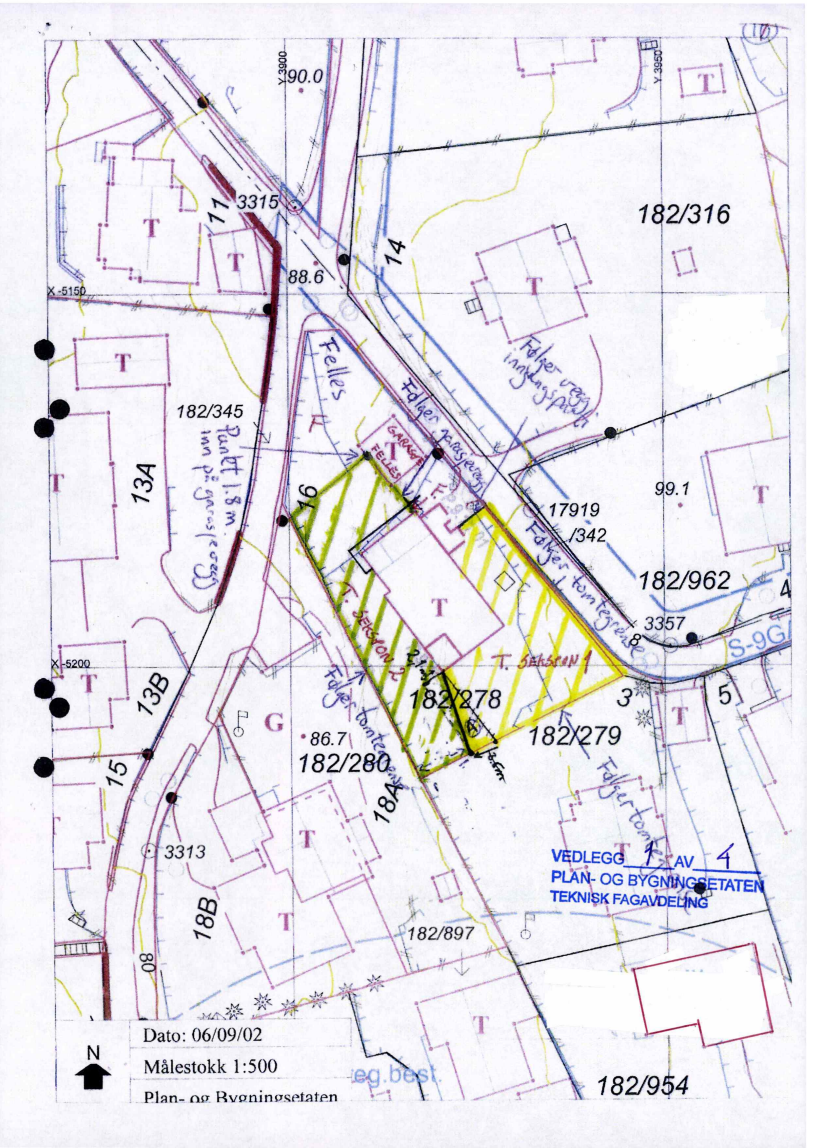
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
182	278		1 og 2	i Oslo kommune

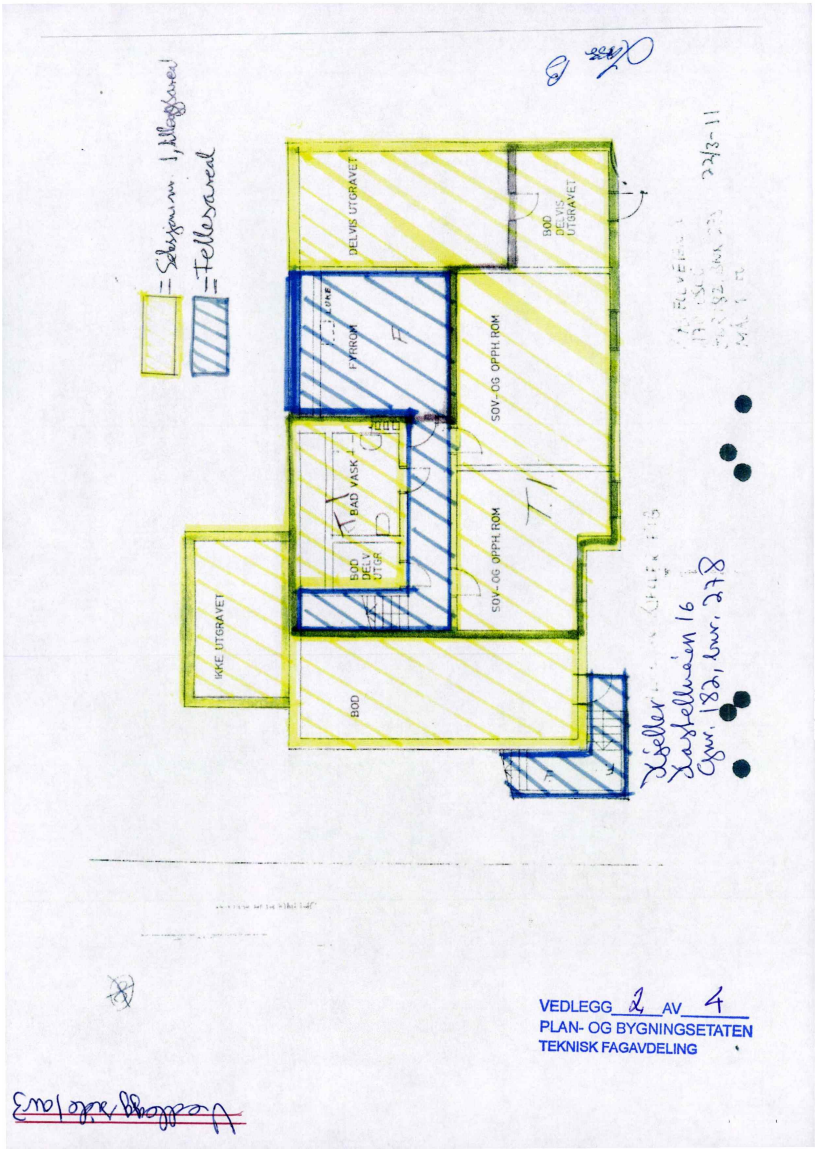
Dato	Underskrift	Stempel
20.2.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

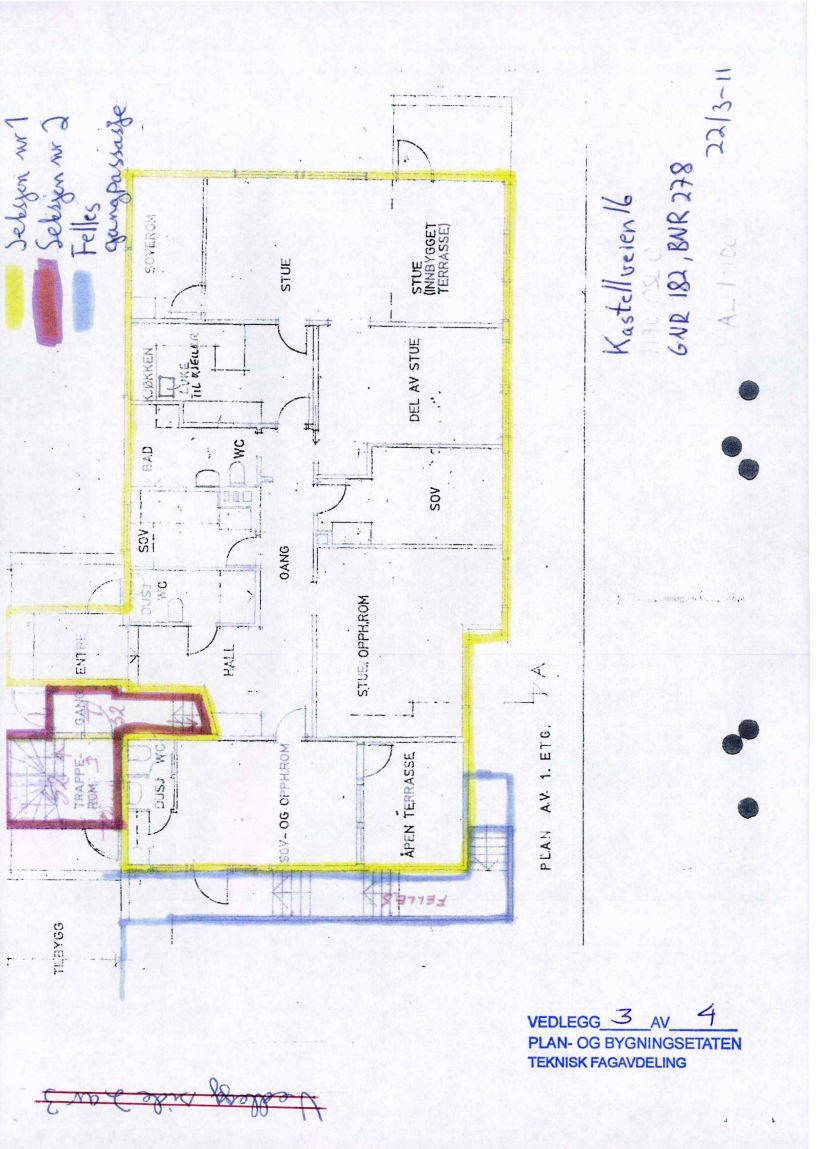
Noter:

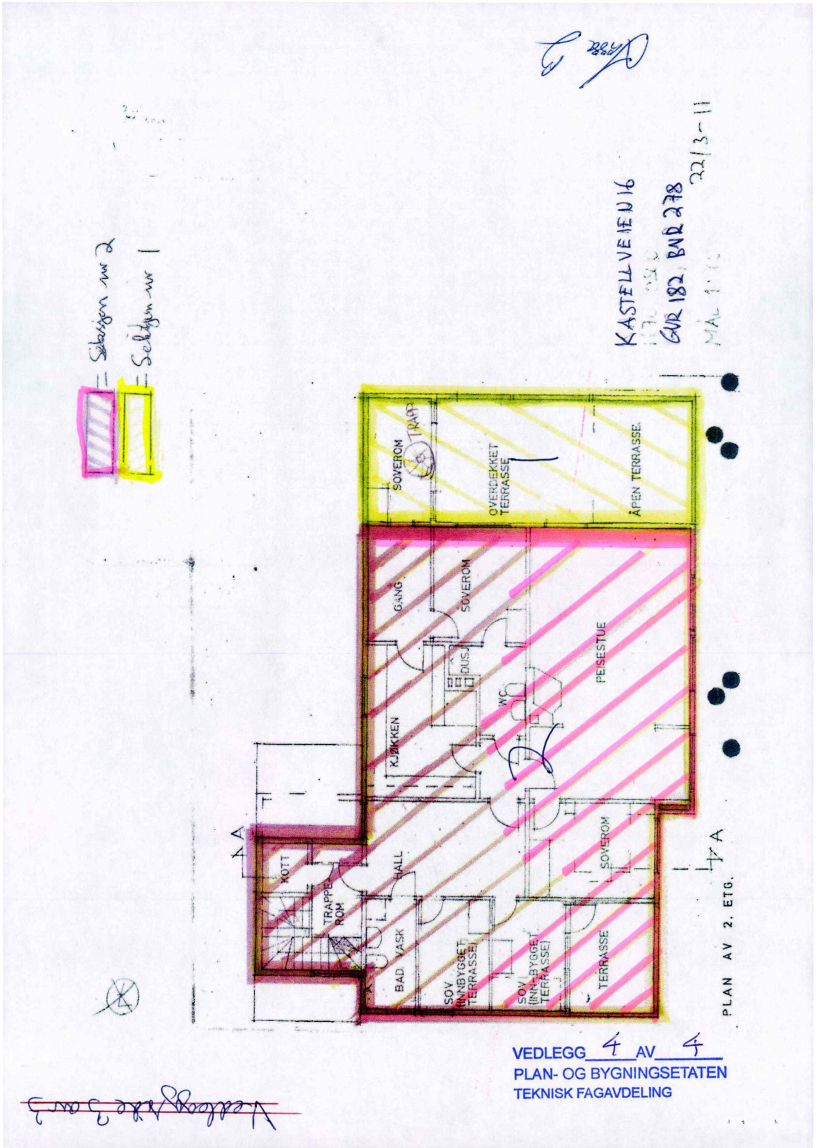
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3




= Seksjon nr 1, tilleggsareal
= Fellesareal
DELVIS UTGRAVET
BOD DELVIS UTGRAVET
FYRROM
SOV- OG OPPH.ROM
BAD VASK
BOD DELV UTGR
IKKE UTGRAVET
BOD
Kjeller Kastellveien 16 Gnr. 182, bnr. 278
22/3-11
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon nr 1
Seksjon nr 2
Felles gangpassasje
SOVEROM
STUE
STUE (INNEBYGGET TERRASSE)
KJØKKEN
LUKE TIL KJELLER
DEL AV STUE
BAD
WC
SOV
SOV
GANG
DUSJ WC
ENTRE
HALL
STUE, OPPH.ROM
TRAPPE ROM
DUSJ WC
SOV- OG OPPH.ROM
ÅPEN TERRASSE
TILBYGG
PLAN AV 1. ETG.
Kastellveien 16
GNR 182, BNR 278
22/3-11
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


KASTELLVEIEN 16
GNR 182 BNR 278
2213-11
SOVEROM
TRAPP
OVERDEKKET TERRASSE
ÅPEN TERRASSE
GANG
SOVEROM
DUSJ
WC
KJØKKEN
PEISESTUE
KOTT
TRAPPE ROM
HALL
BAD
VASK
SOV (INNBYGGET TERRASSE)
SOV (INNBYGGET TERRASSE)
SOVEROM
TERRASSE
A
A
PLAN AV 2. ETG.
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0090/25
Vår referanse: 3815994/26965451
Bestilling: C3 2025-08-26 (5) 42

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
63285	105	17.9.2004	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	278	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR. 63285
17 SEPT 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	182	278		1+2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
29.01.66 [redacted]	RØNNAUG K. GULBRANSEN	
11.09.65 [redacted]	JENS KR. GULBRANSEN	
1.02.766 [redacted]	ANNE KRISTIN BJØRGAN	
19.06.64 [redacted]	LASSE BERNT BJØRGAN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs areal [6]
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31											
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36				48				60			

Doknr 63285 Tinglyst 17.09.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tidligere fellesareal i kjelleren blir tilleggsareal til seksjonene 1 og 2. Arealer i 1 etg. overføres fra seksjon 2 til seksjon 1's hoveddel. (Nytt inngangsparti/trapperom er bygget-tilbygg). Tidligere fellesareal i 1 etg. (ombygget trapperom) tilleggs seksjons 1's hoveddel. I 2. etg. blir tidligere fellesareal lagt til seksjon 2's hoveddel. Store deler av tomta, tidl. fellesareal, blir tilleggsdeles til seksjon 1 og 2 iht. ny situasjonsplan. Brøker og sum brøk endres.

Nr 3035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

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 eiendommen

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

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 (§ 14)

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 (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 4/6-2004	Jens Kr. Gulbransen Ronnaug K. Gulbransen Anne Kristin Bjørgen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Oslo 4/6-2004	Jens Kr. Gulbransen, R.K. Gulbransen, Anne Kristin Bjørgen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

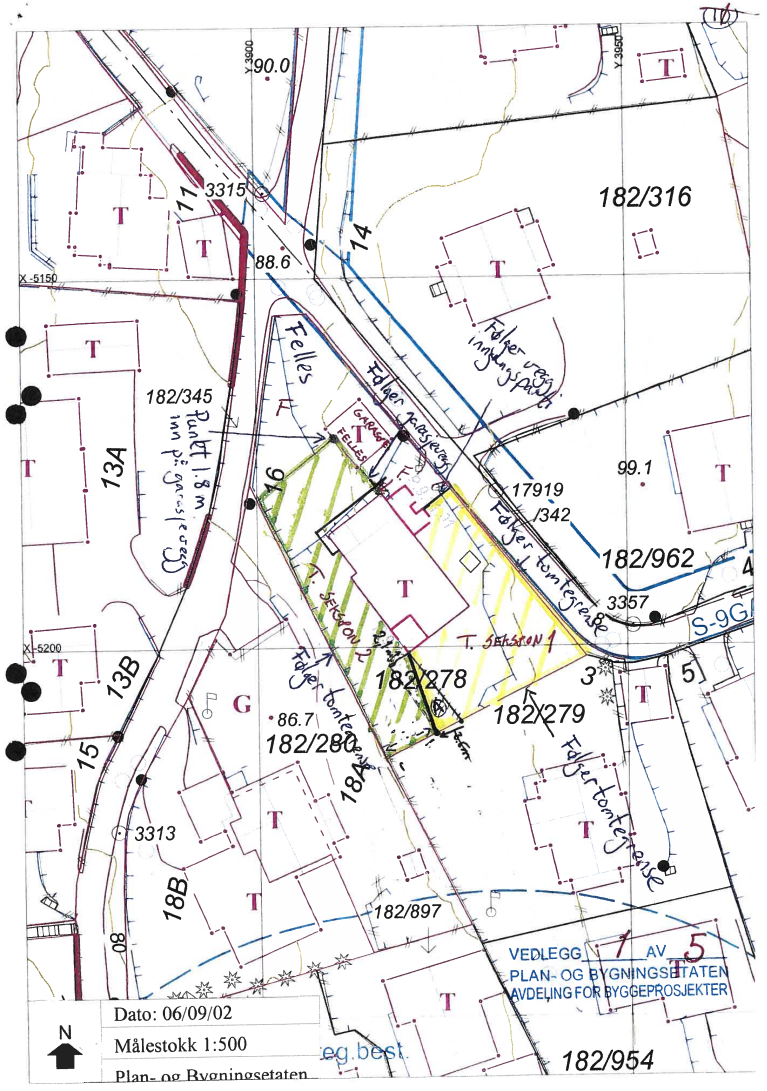
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
182	278	1	52	Oslo kommune

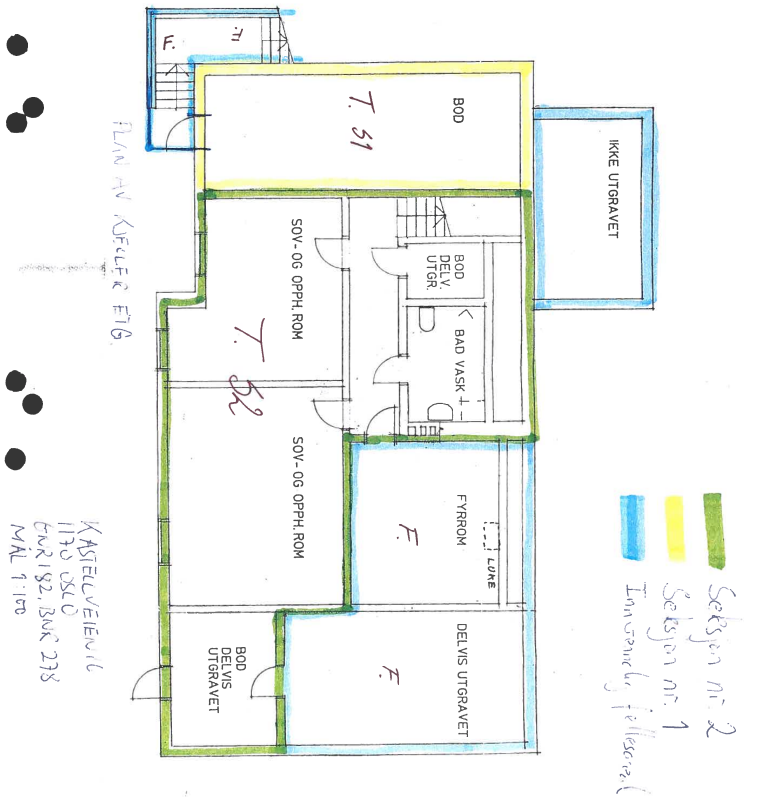
Dato	Stempel og underskrift
10/9-04	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



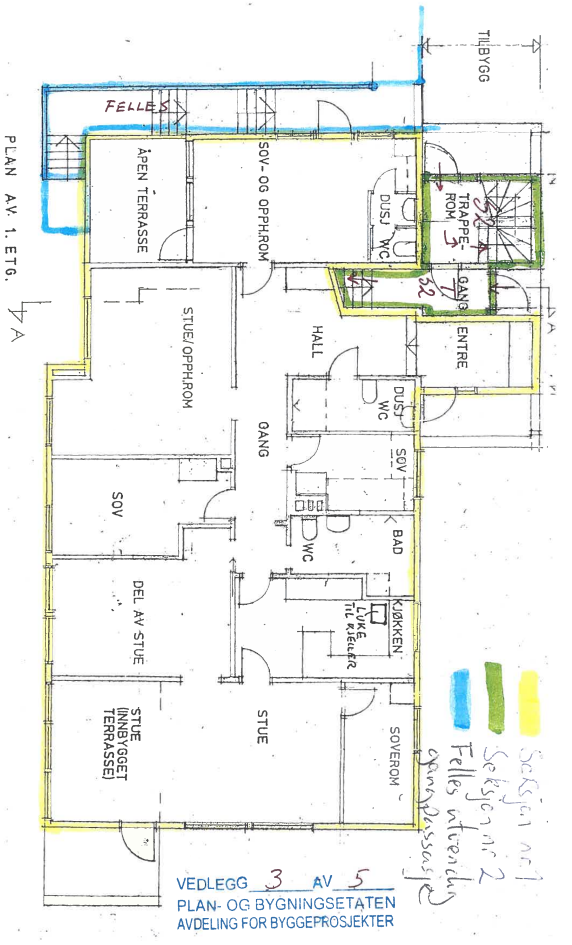
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/63285/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 11:52
Side 6 av 11

MOTTATT
16.06.2003
PLAN- ATEN

Kvartalsplan 16
1110 ÅSLO
GNR 182, BNR 279
A= 1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/63285/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 11:52
Side 7 av 11

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



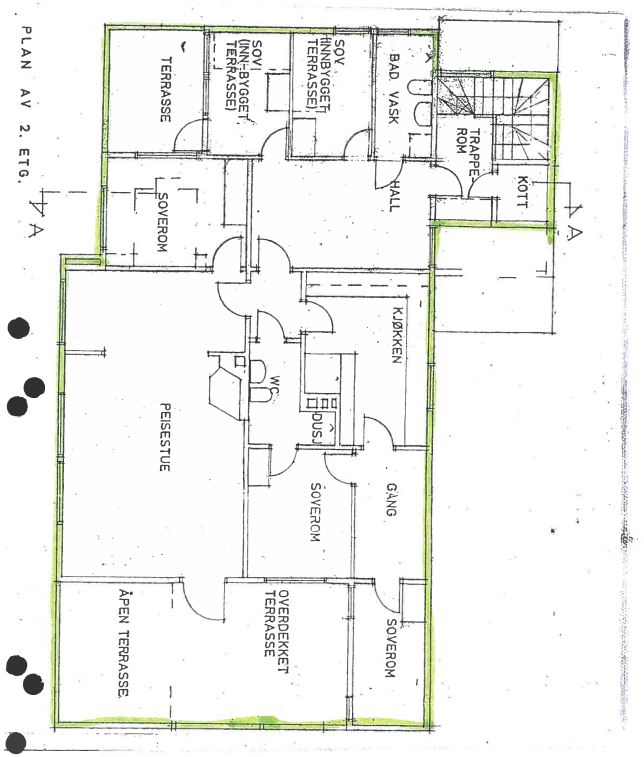
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/63285/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 11:52

MOTTATT
16.09.2003
PLAN- ATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/63285/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 11:52

PLAN AV 2. ETG.



KÅSTELLVEIEN 16
1170 OSLO
GNR 182, BNR 278
MÅL 1:100

Seksjon nr 2

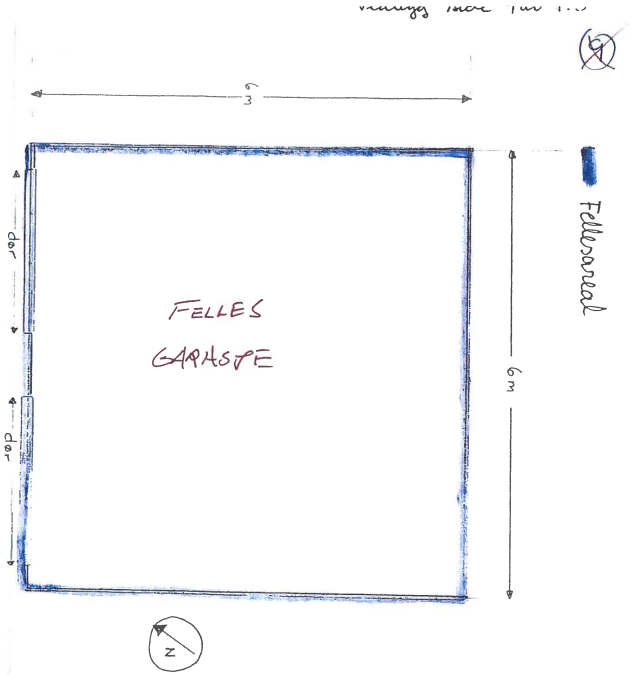
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/63285/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 11:52

16.06.2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/63285/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 11:52

PLAN AV DOBBELGARASJE
KASTELLVEIEN 16 GNR 82, BNR 278



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0090/25
Vår referanse: 3815995/26965456
Bestilling: C3 2025-08-26 (5) 41

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2994237	200	9.9.2020	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	278	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 613169383
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
130986	HAAHEIM SARA ELISABETH	H0201	KASTELLVEIEN 16, 1170 OSLO
190664	BJØRGAN LASSE BERNT	H0101	KASTELLVEIEN 16, 1170 OSLO
100766	BJØRGAN ANNE KRISTIN	H0101	KASTELLVEIEN 16, 1170 OSLO
160586	HAAHEIM BÅRD	H0201	KASTELLVEIEN 16, 1170 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	182	278

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
4.9.20

Doknr: 2994237 Tinglyst: 09.09.2020
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

03.09.2020 13:08

10.7.20

Plan- og bygningsetaten

Søknad om reseksjonering

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Tilbakemelding til (navn og adresse)
Kommunen skal fylle ut dette punktet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG / 48069748

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Lasse Bernt Bjørgan	190664-[redacted]		982 59 250
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Kastellveien 16	1170	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	182	278	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	190664[redacted]	Lasse Bernt Bjørgan	1/2
1	100766[redacted]	Anne Kristin Bjørgan	1/2
2	130986[redacted]	SARA ELISABET HAALHEIM	1/2
2	100586[redacted]	BÅRD HAALHEIM	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1	BG
2	B	1	BG
		Nevner = 2	

Dato	Innsenderens underskrift
14/2-20	LASSE BERNT BJØRGAN IHT. FIRMAATTEST OG FULLMAKT.

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo 14/2-20	Lasse Bernt Bj	Lasse Bernt Bjørgan
1	Oslo 14/2-20	Anne Kristin Bjørgan	Anne Kristin Bjørgan
2	Oslo 14/2-20	Lasse Bernt Bj	Turnkey Invest AS v/Lasse Bernt Bjørgan iht. firmaattest OG FULLMAKT
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14/2-20	LASSE BERNT BJØRGAN IHT. FIRMAATTEST OG FULLMAKT.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av tilleggsareal grunn for snr. 2 legges som tilleggsareal i grunn til snr. 1. Ingen endring i sum nevner.

DEL AV TILLEGGSAREAL GRUNN FOR SEKSJON 2 OVERFØRES TIL FELLESAREAL.
DEL AV FELLESAREAL LEGGES SOM TILLEGGSAREAL I GRUNN OG I BYGNING FOR SEKSJON 1 OG 2. INGEN ENDRING I SAMEIEBRØKENE.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Rettet opp etter avtale m/ sjekker 26.5.20

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
14/2 - 20	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering
og/eller
☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	SE UNDER PUNKT 11	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	182	278		1 og 2

Dato	Underskrift	Stempel
26.5.20		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
14/2-20	

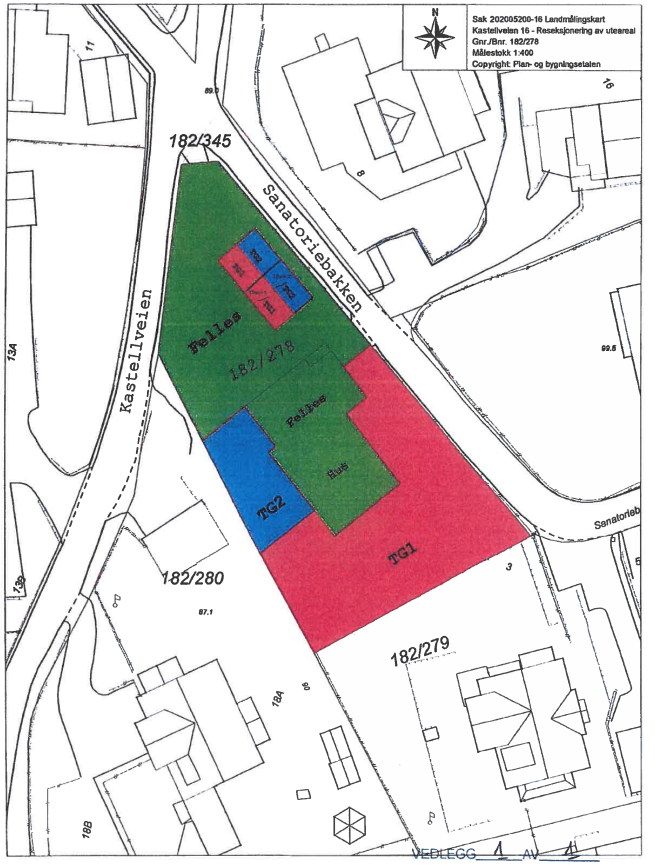
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 14/3-20 | Innsenderens underskrift

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



VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

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

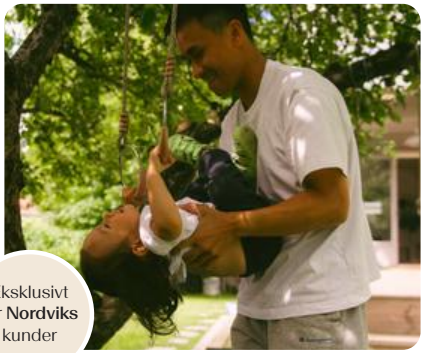
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kastellveien 16 1170 OSLO

Betegnelse: Gnr 182, bnr 278, snr 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