

Johan Scharffenbergs vei 23



Velkommen til

Johan Scharffenbergs vei 23



Salgsoppgaven produsert 24. januar 2025

SKULLERUD/ØSTMARKA

Sjarmerende og velholdt enebolig o/tre plan med solrik og frodig tomt| Garasje m/EL|Oppussingsobjekt|Nær marka og skoler

Prisantydning	8 700 000,-
Omkostninger	238 050,-
Totalpris	8 938 050,-
BRA-i	156 kvm
Totalt BRA	156 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1968

Megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
Megler 2	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no


23





Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Johan Scharffenbergs vei 23| En innholdsrik og sjarmerende enebolig over tre plan med moderniseringsbehov, her har du muligheten til å skape drømmeboligen. Boligen ligger i et hyggelig boligstrøk i blindvei med umiddelbar nærhet til Østmarka, Skullerudstua, offentlig transport, dagligvare og klatresenter. Perfekt familiebolig med solrike uteplasser og hage, og med kort vei til barnehager og skoler.

Verdt å merke seg:

- Oppussingsobjekt med stort potensiale
- Vestvendte og solrike uteplasser
- Garasje m/EL
- 4 gode soverom
- Vedovn i stue
- Stor og frodig hage
- Loft i garasje m/lagringsplass
- Nytt fibernett i 2024
- Solfylte utearealer og pent opparbeidet hage
- Frodig opparbeidet tomt med lite innsyn
- Nærhet til Østmarka og Østensjøvannet

Arealer og innhold

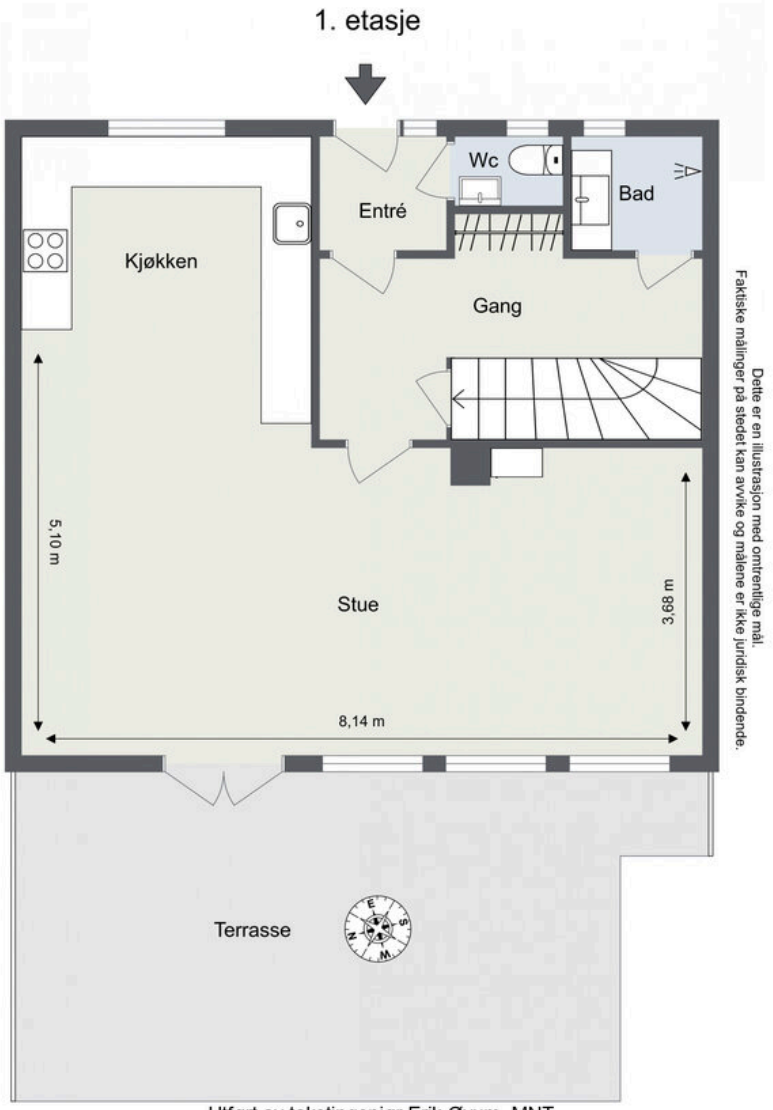
BRA-i:	156 kvm
Totalt BRA:	156 kvm
TBA:	36 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, kjellerstue og 2 boder
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Bad, gang, kjøkken, stue, toalettrom og entré
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang og 4 soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no














MORGE


RENGØRINGSOLIE
I GOD FORM


I GOD FORM
RINGNES OL




I GOD FORM











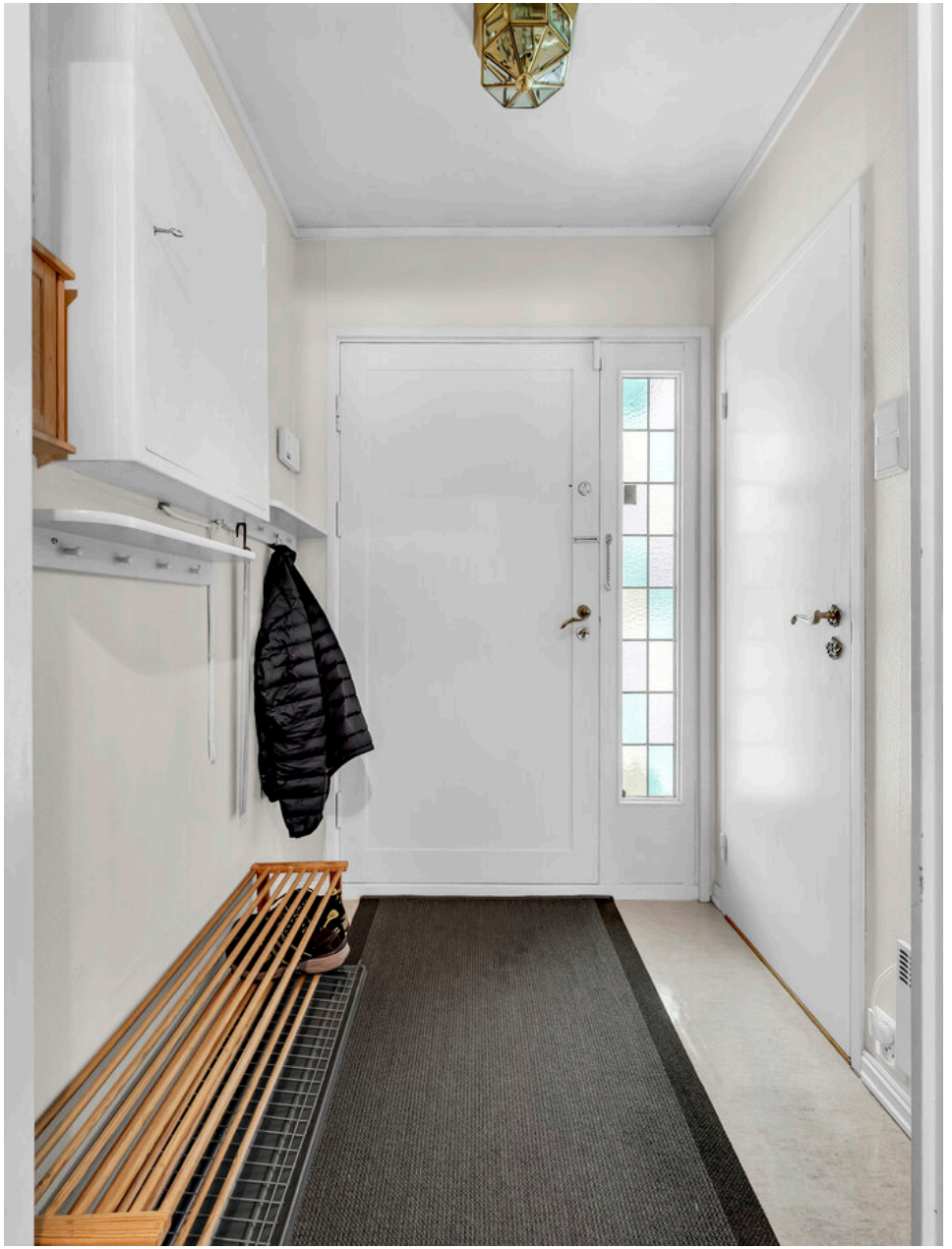


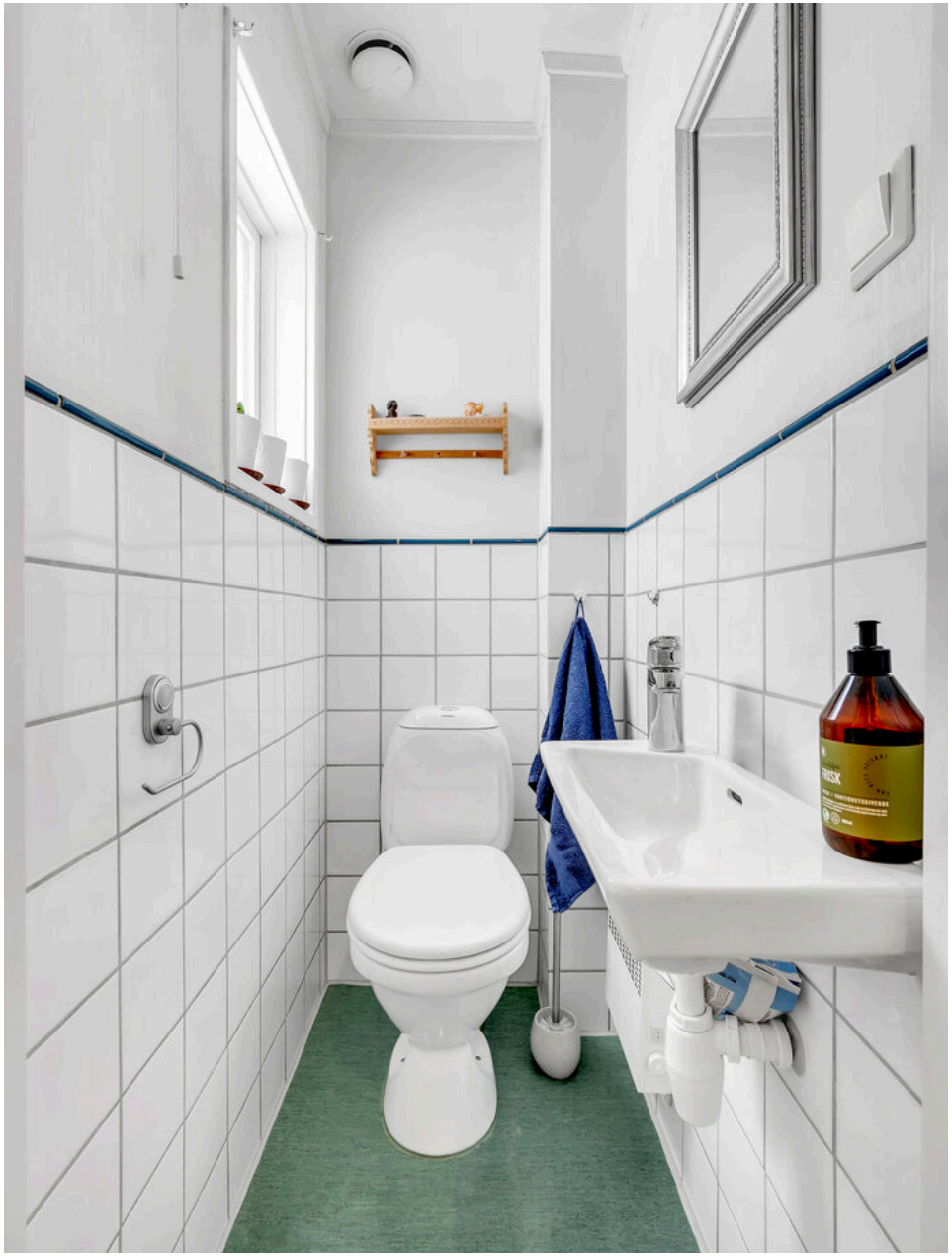




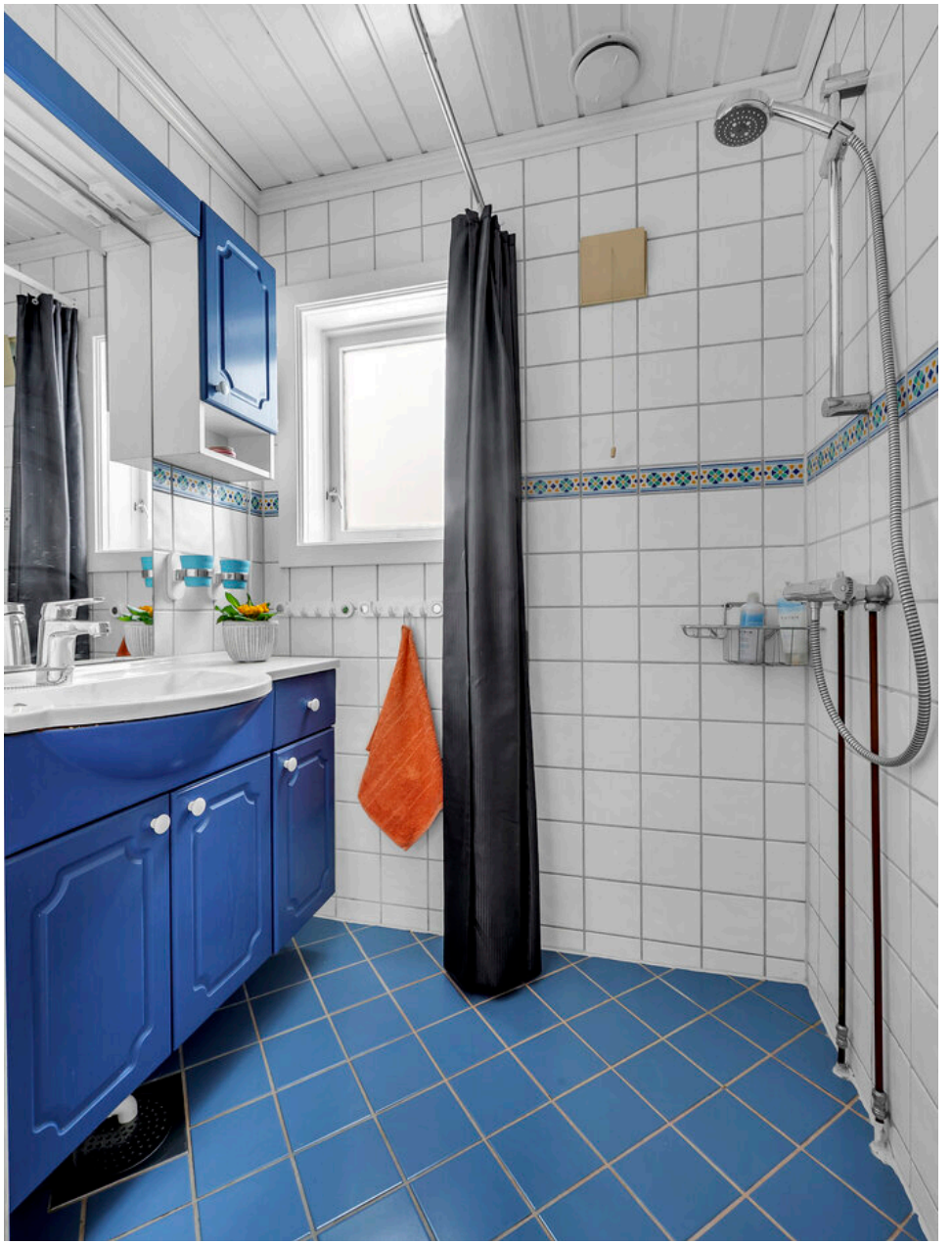

23





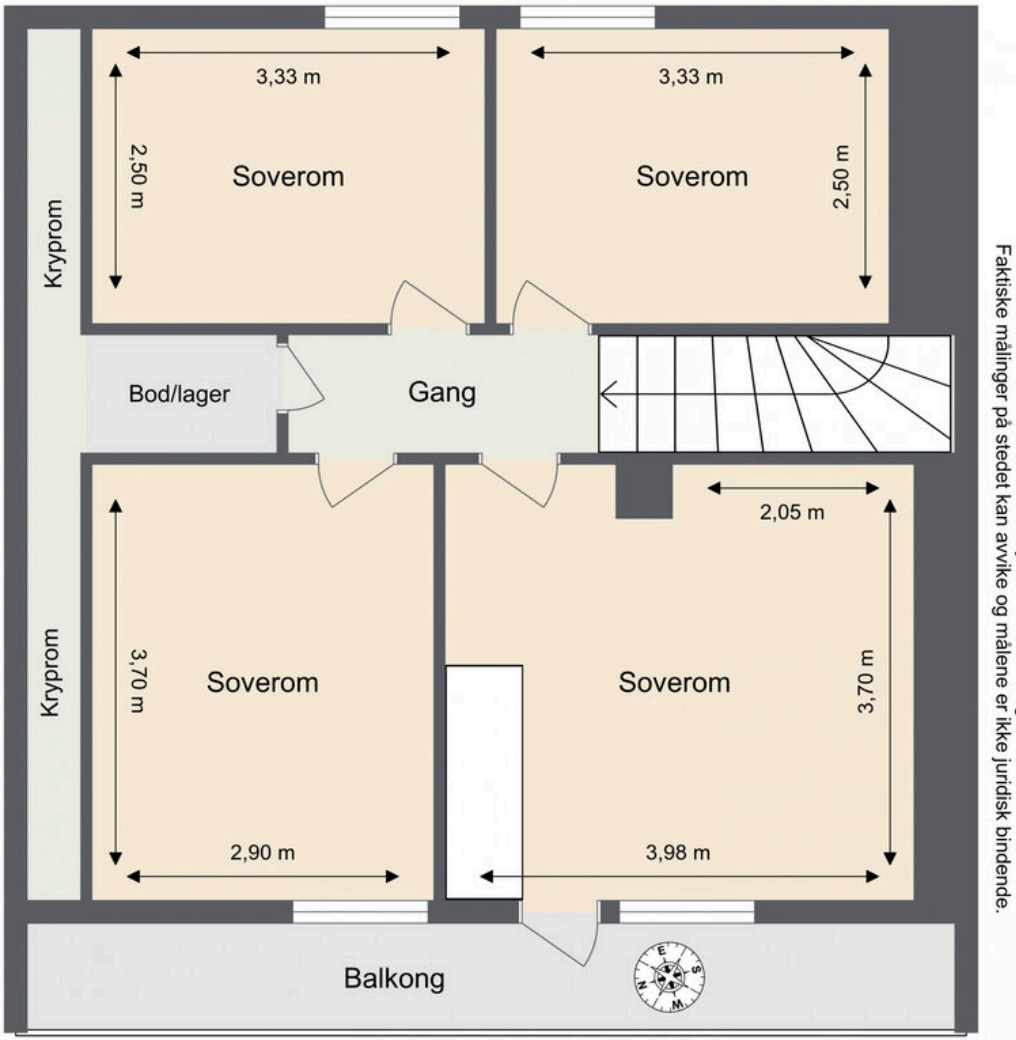

FRISK







2. etasje



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no









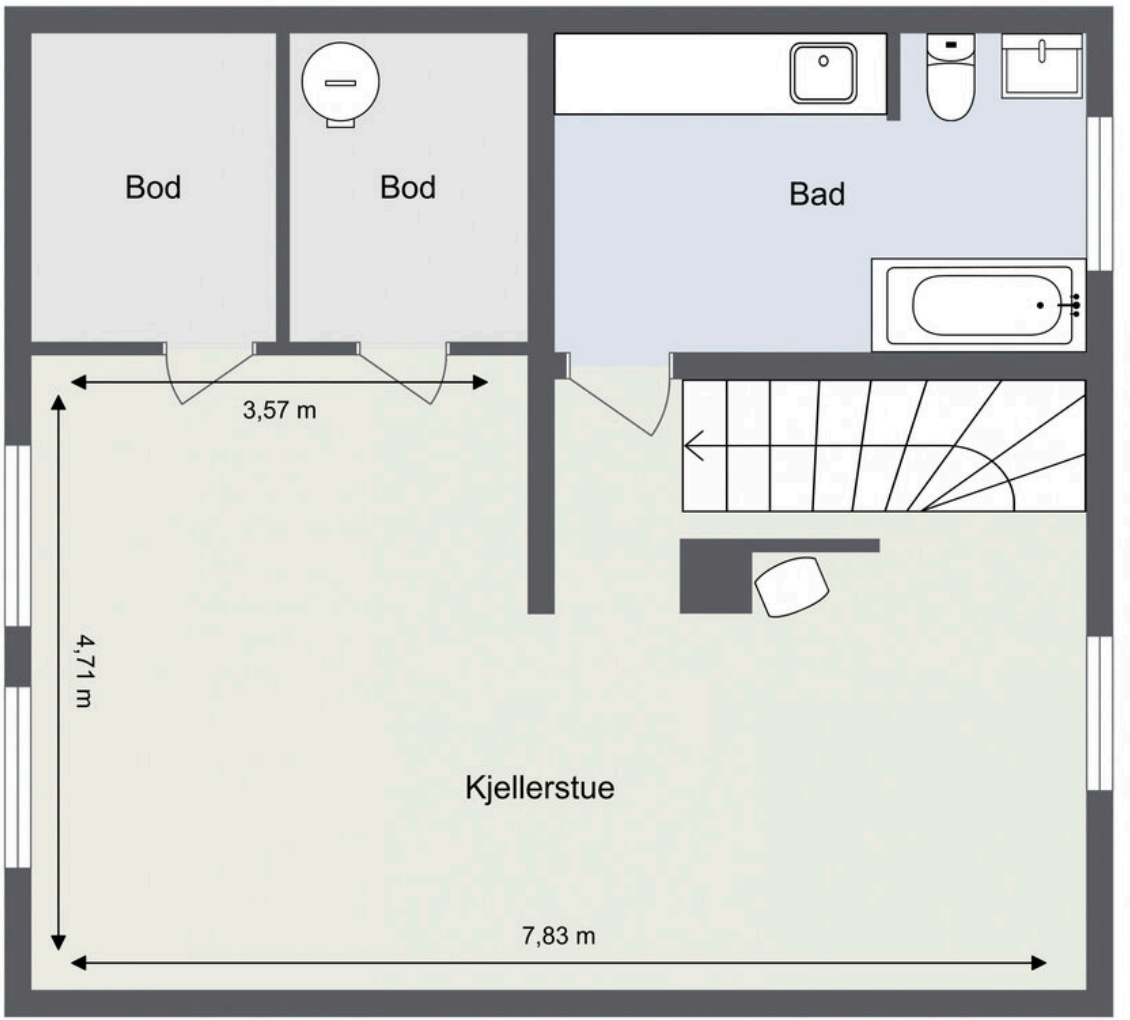








Kjeller



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no







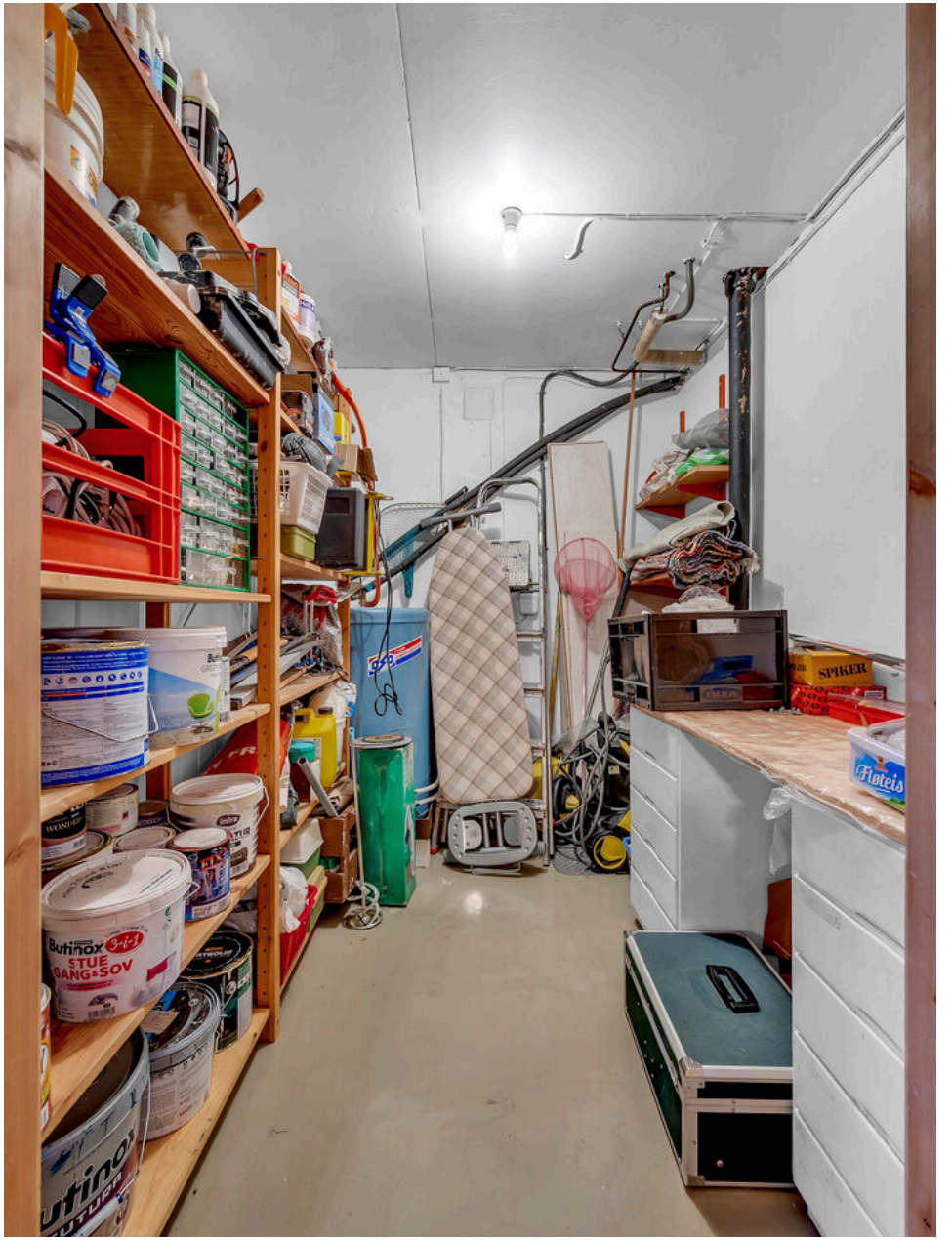



AEG
SAMSUNG




SEQUENCE
FANTASY




Butinox
STUE
GANG&SOV
SPIKER
Fløteis












REMA 1000


RUSTAD SKOLE

Informasjon

Johan Scharffenbergs vei 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0154/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anne Kristin Plejdrup
Morten Krubbfelt

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
217 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
218 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

8 918 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 938 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1968

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 156 kvm
Totalt BRA: 156 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, kjellerstue og 2 boder
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Bad, gang, kjøkken, stue, toalettrom og entré
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang og 4 soverom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Ikke målbare arealer:
Loft er ikke målbart grunnet lav høyde. Adkomst gjennom loftsluke.
I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (GUA) er på ca. 52 m^2.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:
1. etg: Bad, gang, kjøkken, stue, toalettrom og entré.
2. etg: Gang og 4 soverom.
Kjeller: Bad, kjellerstue og 2 boder.

Terrasse på 29 m^2 i 1. etg og balkong på 7 m^2 i 2. etg.
Det følger med egen garasjeplass i garasjerekke.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende rekkverk gjelder på den nederste delen av trappen i kjelleren. (Potensiell fare for fallskader).
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Rust i sluket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Utbedring vil i praksis si rehabilitering av hele badet.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. I praksis betyr dette en rehabilitering av badet. Det skal være membran på alle våtsoner på bad. Hele gulvet er våtsone. Se illustrasjon for våtsoner på vegger.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Alder og bruksslitasje på vinduer.

Utvendig > Dører:
- Original lås på terrassedøren fungerer ikke. (Det er montert en ny lås) Terrasse-/balkongdøren har bruksslitasje og nærmer seg bytte. Håndtak på inngangsdør henger/har slark.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Eldre sinktekking over halvparten av forventet levetid. Enkelte spiker har løsnet i forkant av tekkingen og det er noen små hull i tekkingen.

Innvendig > Overflater - 2:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Hakk og småskader i parketten foran kjøleskapet. Generell bruksslitasje på parkett.

Innvendig > Radon:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Noen mindre utslag på fukt. Årsak kan være utvendig fuktsikring (drenering og generell fuktsikring av mur).

Innvendig > Innvendige trapper - 2:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. To dører i kjelleren subber i karm/terskel. 1. etg.: Døren mellom gang og entré subber. Dører i 2. etg. subber. Eldre dører. Bruksslitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
- Eldre flater.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Krakellering i servanten.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren. Ved testing av toalettet er trykknappen hard å trykke ned og gir fra seg en kneppelyd

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke komfyrvakt over koketoppen. Dette kom som krav i 2010. Kursen til koketoppen er lagt ny i -. Det løser ut krav om komfyrvakt.
- Bruksslitasje forekommer, men ingen store skader.

Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er noe overflaterust på hovedstoppekran.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Tomteforhold > Drenering:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
- Det er registrert løs puss på muroverflater. Noe løs og manglende puss. Enkelte mindre sprekker/riss, men ikke noe stort omfang. Skjønnsmessig vurdert som ganske normale funn på eldre hus.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Noen gamle fuktmerker på kaldloftet. Det er ikke avdekket fukt.

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass i rekke med elbil lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arne Eriksen byggmester.
- Toalett, bad i 1.etasje, se vedlegg. Finner ikke kvittering for arbeid utført på bad/vaskerom i kjelleretasjen, men alt arbeid ble utført av fagfolk. Egeninnsats besto i oppigging av gammelt betonggulv.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. TT-teknikk.
- Utbedring av utvendig avløpslekkasje fra alle hus i byggelaget i henhold til pålegg fra VAV. Arbeidet ble godkjent 24.10.24.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Noe løs murpuss under kjellertrapp, se tilstandsrapport. Liten grad av fuktinnslag registrert lengst nede på vegg i bod/kjeller, jfr. samme rapport hvor det anføres at dette er normale funn i eldre bygg.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Lekkasje ved takhatt i 1995. Ny takhatt ble montert av blikkenslagerfirma. Også ett tilfelle med vann inn gjennom tak i vaskerom etter frostsprengning av innvendig rør til utekran. Ingen varige vannskader.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ved branntilsyn i 2016 ble det anmerket murverk rundt røykrør måtte tettes. Dette ble utført, ingen anmerkninger ved nytt nytt tilsyn 24.11.2024. Vedovn i stue brukes jevnlig, vedovn i kjeller har ikke vært brukt på mange år.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Skjevhet i stuegulv og soverom 2.etasje.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Abildsø elektriske.
- Diverse mindre ting i nyere tid med bl.a utskiftning av termostater til varmegulv. Etter innflytting og senere ble det utført mange arbeider i kjøkken og sikringsskap samt nye kurser, men her mangler kvitteringer. Samsvarserklæringer fra nyere arbeider.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Siste eltilsyn utført av Infratek 26.02.2013. Ingen feil eller mangler avdekket.
- Ny kurs steketopp ble installert 2015, dokumentasjon er tidligere sendt.

Siste eltilsyn utført av Infratek 26.02.2013. Ingen feil eller mangler avdekket.
- I garasje.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fikk ikke ordentlig kvittering på legging av takstein i 2007.

- Har bygget terrasse selv. Skiftet vinduer front 2.etasje selv rundt år 2000. Ny kledning frontvegg 2009 og vindu kjøkken, se vedlegg for arbeidet.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ved innflytting 1988 var det allerede innredet kjellerstue og vaskerom i kjeller. disse ble modernisert rundt år 2000, men finner ikke kvitteringer for arbeidene. Alt arbeid ble utført av rørlegger, elektriker og flislegger.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Det foreligger plan om utbygging av nye boliger i området rundt Skullerud T, men dette vil ikke påvirke eiendommen her.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Tilstandsvurdering foretatt høst 2024 fra Taksthuset. Henviser til denne, filen er for stor til å lastes opp her.

Tilleggskommentar:
- Ny garasje med loft bygget 2019. Oppgradering til fibernett i 2024.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Taket er tekket med betong takstein. Taket er lagt om i 2007. Noen alderstegn må påregnes. Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere på begge sider. Noen alderstegn forekommer. Bindingsverkvegger (Block Watne) med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Tidstypisk konstruksjon. Noen alderstegn. Det er opplyst at panel foran er byttet i 2008. Skråtak i trekonstruksjoner. Vinduer: Dobbelglass, trådglass og isolerglass i trerammer. 1. etg.: Profilert ytterdør. Terrassedør (tofløyet) med glassfelt/blyglass. Dørene er fra byggeår. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt. 1. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 29 m^2. 2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende loddet sinktekking. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7 m^2, men er delvis overbygget med skråtak som gjør at deler av arealet ikke kan benyttes.

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Selger opplyser om at stekeovnen periodevis har vært lunefull, dvs at den slår seg av og må slås på nytt. Fungerer bra akkurat nå. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

kjeller: Varme i gulvet i kjellerstuen og på badet. Vedovn i kjellerstuen.
1. etg.: Varme i baderomsgulvet. Panelovner i stuen, entré og på wc. Vedovn i stuen.
2. etg.: Panelovner på soverommene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen. Panelovner som ikke er fastmontert kan følge med om ønskelig.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 480,-pr. 2025

Kommunale avgifter er estimert til kr 23 480 for 2025. Beløpet faktureres og fordeles over fire terminer i året, og inkluderer vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjonsgebyr. Avgifter varierer etter forbruk, avvik kan forekomme.

Velavgift

Kr 11 500,- pr. år

Det er pliktig medlemskap i velforening. Årlig velavgift er på kr 11 500 og fordeles og faktureres over to terminer i året. Strøm for bruk av elbil lader blir fakturert i tillegg. Velavgift inkluderer snømåking, fibernett, strøing av veier, strøm fellesareal og serviceavtale lgland.

Eiendomsskatt

Kr 5 974,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatt er estimert til kr 5 974 for 2025. Gebyret faktureres og fordeles over fire terminer i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 377 035,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 508 141,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 2098015

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett er inkludert i velavgift. Ny eier må selv tegne abonnement for kabel-tv. Det ble etablert nytt fibernett i 2024.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 296 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Herlig beliggenhet i et familie- og barnevennlig område på Skullerud, i veletablerte omgivelser primært bestående av villa- og småhusbebyggelse. Boligen ligger veldig godt til, og er godt avskjermet. Stille og rolig område med minimalt trafikk. Hyggelig intern beliggenhet med god plass for lek og sosialt samvær.

Her har du dagligvarebutikker, skoler og kollektivtransport innen kort gangavstand. I tillegg har du Skullerud Torg i nærheten, hvor du har flere restauranter mm. I tillegg har du kort vei til Lambertseter og Bøler senter med stort utvalg av butikker og forretninger. Mathandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Coop Extra som ligger en liten spasertur unna.
Boligen ligger gunstig til, med tanke på offentlig kommunikasjon som gjør at du kan komme deg raskt hvor som helst i Oslo både via buss og T-bane. Skullerud T-banestasjon ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 23 min. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Med bil tar det ca. 10-12 minutter til Oslo sentrum.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Østmarka, populære Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, Nord-Europas største klatresenter, forretninger og servicetilbud. Østmarka er et meget attraktivt turområde hele året, med et rikt utvalg av turstier om sommeren samt lysløyper om vinteren. Gode bade- og fiskemuligheter. Østensjøvannet ligger også i nærheten og er en av Norges rikeste innsjøer når det gjeldes vann- og sumpvegetasjon, noe som danner grunnlaget for et rikt fugle- og dyreliv. Den sentrale beliggenheten gjør vannet til et av landets mest benyttede rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.1976.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På opprinnelige byggetegninger er kjellerstuene beskrevet som "div.", badet mangler navn. "Div." er en type rombetegnelse som ikke er i bruk og det er ikke kjent hva som ligger i navnet. Det er sannsynlig at rommene i kjelleren ikke er godkjent for varig opphold og krever søknad om bruksendring. Kontakt kommunen for nærmere informasjon. Se også merknad under punkt om dagslysflate. Opprinnelig er det vegg mellom stue og kjøkken, men plasseringen av kjøkken og stue er som den opprinnelige. 2. etasje har samme rominndeling som på byggetegningene. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen ligger i gulv støysone for veg.

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:
301/167/68:
28.11.1979 - Dokumentnr: 29902 - Rettigheter iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: OSLO POLITIS SELVBYGGERLAG NR 8

28.11.1979 - Dokumentnr: 29902 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

16.01.2025 - Dokumentnr: 57036 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.09.1969 - Dokumentnr: 15745 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:167 Bnr:45

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Utlegg: Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 496,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 164 796,- 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. 3 625,-.

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 24. januar 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS, Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Johan Scharffenbergs vei 23

Tilstandsrapport

Enebolig
Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
OSLO kommune
gnr. 167, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 09.09.2024 Rapportdato: 23.01.2025 Oppdragsnr.: 13722-2903 Referansenummer: CV1624

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Hvis det er oppgitt areal i rapporten er de beregnet med 3D- laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor kravene i ny avhendingslov per 1. januar2022. (Se også punkt under arealer for utfyllende informasjon).



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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 føren 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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Noen oppgraderinger må påregnes. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Enebolig - Byggeår: 1968

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med betong takstein. Taket er lagt om i 2007. Noen alderstegn må påregnes.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere på begge sider. Noen alderstegn forekommer.

Bindingsverkvegger (Block Watne) med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Tidstypisk konstruksjon. Noen alderstegn. Det er opplyst at panel foran er byttet i 2008.

Skråtak i trekonstruksjoner.

Vinduer: Dobbelglass, trådglass og isolerglass i trerammer.

1. etg.: Profilert ytterdør. Terrassedør (tofløyet) med glassfelt/blyglass. Dørene er fra byggeår. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

1. etg.: Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 29 m². 2. etg.: Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende loddet sinktekking. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7 m², men er delvis overbygget med skråtak som gjør at deler av arealet ikke kan benyttes.

Balkong og terrasse er omtrent vestvendt.

Gå til side

INNVENDIG

Kjeller, gulv: Fliser. Veggflater: Panel. Malt panel i trappen. Himling: Panel i himling. 1. etg., gulv: Parkett. Malte fliser på kjøkkenet. Vinylbelegg i gangen. Veggflater: Panel og malte flater. 2. etg.: Laminat på tre soverom. Teppefliser på det største soverommet (vegg til vegg). Vinylbelegg i gangen. Veggflater: Panel og mønstret tapet. Himling: Malt glatt himling.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i kjellerstuen, stuen og gangen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er teglpipe fra byggeår i boligen. Sotluke i kjelleren. Kjeller: Eldre vedovn i kjellerstuen. Peisplate i flis. 1. etg.: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stein. Det ble utført tilsyn i 2016. Det ble gitt pålegg om tetting av mur rundt pipeløp. Avviket er rettet. Pipeløp er sjekket visuelt ved branntilsyn i november 2024 uten merknader.

Det er ikke utført hulltaking. Grunnmur er direkte tilgjengelig i boder. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er gjort et søk med stendersøker i kjellerstuen for å bore hull i panel, men stendersøker slår ut på rødt på de stedene som er testet. Det er derfor mistanke til en form for massiv konstruksjon og fare for å bore rett i mur. Det er derfor gjort fuktmåling i fotlist med et lite utslag på fukt i den nederste delen av skalaen. Det er noe synlig misfarging på veggen inn til badet under trappen. På fuktsøket på overflater direkte på muren i bodene er det avdekket noen forhøyede verdier på veggene ned mot gulvet med avtagende utslag oppover veggene. Skjønnsmessig er dette ganske normale funn i eldre bygg.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn.

Kjeller: Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører. 1. etg.: Glatte innerdører. Glassdør til stuen. 2. etg.: Glatte dører med terskler.

Oppvarming, kjeller: Varme i gulvet i kjellerstuen og på badet. Vedovn i kjellerstuen. 1. etg.: Varme i baderomsgulvet. Panelovner i stuen, entré og på wc. Vedovn i stuen. 2. etg.: Panelovner på soverommene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Gå til side

VÅTROM

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bad nede:

Bad med badekar, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin under i benkeplate. Utslagsvask i benkeplate Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2004.

Tre ventiler i kanaler med naturlig ventilering. (Ikke vifte).
Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Bad 1. etg.:

Flislagt bad med dusjgarnityr og dusjforheng og servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 1995. Gulvet ble pigget opp og støpt på nytt med nye varmekabler i 2001.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i himling. Friskluftsventil i ytterveggen.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak servanten i tilstøtende gang. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot yttervegger. (Det er bak dusjen fuktbelastningen er størst). Hullets plassering er derfor ikke optimal, men likevel utført siden dette er et krav. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Gå til side

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Nyere induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er bruksslitasje. Eldre innredning.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spalteventil i vinduet. Friskluftsventil i ytterveggen.

Gå til side

SPESIALROM

Wc med vinylbelegg på gulvet, fliser i brystningshøyde og malt strie på veggflater. Malt glatt himling. Gulvstående toalett og servant med ett- greps blandebatteri. Det er naturlig ventilasjon på wc med avtrekksventil og friskluftsventil. Toalettet er fra 1995.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør, kjeller, bad: Inntaksrør fra byggeår med hovedstoppekran og reduksjonsventil bak plate på badet. Isolerte rør trukket fram til bereder. Kobberrør stukket opp i etasjeskillet. 1. etg., kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene. Bad: Kobberrør trukket opp av gulvet til dusjen og servanten. Wc: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør (under servanter) er av plast. Soilrør i støpejern og i plast. Stakeluker på soilrørene er tilgjengelig på badet i kjelleren og i den ene boden. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Eldre anlegg.

Naturlig ventilasjon.

Ventilasjon kjeller: Avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler i bodene og i kjellerstuen. 1. etg.: Friskluftsventil i stuen og på kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventiler og friskluftsventiler på bad og toalett. Spalteventil i vinduet på kjøkkenet. (Bad, kjøkken og toalett er vurdert i egne punkter). 2. etg.: Det er spalteventil på det største soverommet. Det er ingen ventiler på tre av soverommene utover åpning av vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter plassert i den ene boden. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereren er koblet direkte på nettet. (Ikke stikkontakt). Det er skiftet varmeelement i beredereren. Arbeidene ble utført av Rørleggervakta AS. Det er fremlagt ordrebekreftelse fra 2004 på utførte arbeider.

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikringer (skrusikringer) på 35 A. Det ble utført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsynet) i 2013 uten påviste avvik.

Brannvarslere i alle etasjer i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdig masser i følge byggesak liggende i kommunens elektroniske arkiv.

Eier kjenner ikke til eventuelle utbedringer på drenering. Drenering antas derfor å være fra byggeår.

Grunnmur i 25 cm. Leca i følge byggesøknad. Muren er pusset.

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er fremlagt "bekreftelse på utførte arbeider" fra TT-Teknikk på utbedring av avløpsledning. (Strømpe i rør). Det er også lagt frem bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at "VAV har etterkontrollert utbedringen og funnet at kloakklakkasjen er blitt rettet. VAV anser med dette at saken er avsluttet..."

Arbeidene ble utført i 2021 og 2024 i følge eier og gjelder flere adresse i samme gate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På opprinnelige byggetegninger er kjellerstuene beskrevet som "div.", badet mangler navn. "Div." er en type rombetegnelse som ikke er i bruk og det er ikke kjent hva som ligger i navnet. Det er sannsynlig at rommene i kjelleren krever søknad om bruksendring. Kontakt kommunen for nærmere informasjon. Se også merknad under punkt om dagslysflate. Opprinnelig er det vegg mellom stue og kjøkken, men plasseringen av kjøkken og stue er som den opprinnelige. 2. etasje har samme rominndeling som på byggetegningene.

Garasjerekke

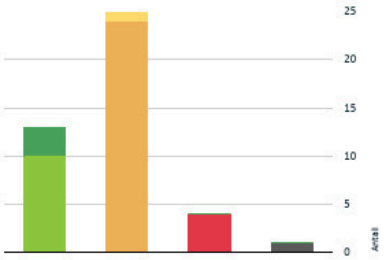
- Det foreligger ikke tegninger

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

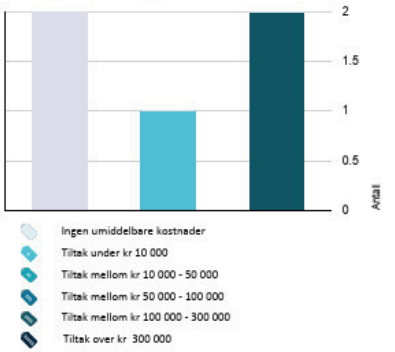
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater - 2 — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en standard med parkett, vinylbelegg, teppe, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Noen oppgraderinger må påregnes. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Taket er lagt om i 2007. Noen alderstegn må påregnes.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere på begge sider. Noen alderstegn forekommer. Takrenner er byttet i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger (Block Watne) med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Tidstypisk konstruksjon. Noen alderstegn. Det er opplyst at panel foran er byttet i 2008.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak i trekonstruksjoner.

Besiktiget fra kaldloft gjennom luke i gangen. Loftet ventileres gjennom åpninger i raft/gavlvegger. Undertak i trefiberplater (sutak). Noen gamle fuktmerker på undertaket som antagelig er gamle merker. Det er regnvær på befaringen og ingen synlige lekkasjer. Det er utført fuktmåling med pigger i treverk på flere steder uten å avdekke unormale forhold.

Store deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke mulig vurdere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen gamle fuktmerker på kaldloftet. Det er ikke avdekket fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendig utover normalt periodisk ettersyn. (Ta en titt opp på loftet med jevne mellomrom og se etter fukt etc.)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Kjeller: Topphengslede trådlassvinduer. Eldre vinduer, ukjent eksakt alder, muligens fra byggeår. 1. etg.: Isolerglass i fastkarm i stuen. Isolerglass i trerамme, topphengslet på bad og wc. Vinduene er fra byggeår. 2. etg., hovedsoverom og soverom mot hagesiden: 2- lags isolerglass i trerамme. Vinduene er topphengslet og fra byggeår. På soverommene på inngangssiden er det 2- lags vinduer fra 1996.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og bruksslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Frem til bytte anbefales periodisk vedlikehold som smøring av mekanisme og måling.

TG 1 Vinduer - 2

Kjeller, bad: 2- lags isolerglass i trerамme. Vinduet er topphengslet. 1. etg.: 2- lags isolerglass med topphengsling på kjøkken. Vinduene er fra 2008 i følge eier. Vinduet på kjøkkenet er fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

1. etg.: Profilert ytterdør. Terrassedør (tofløyet) med glassfelt/blyglass. Dørene er fra byggeår. 2. etg.: Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Original lås på terrassedøren fungerer ikke. (Det er montert en ny lås) Terrasse-/balkongdøren har bruksslitasje og nærmer seg bytte. Håndtak på inngangsdør henger/har slark.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdør kan eventuelt pusses og males. Kontakt maler for vurdering og pris. Balkongdør i 2. etg. er over forventet levetid og nærmer seg bytte. Låsemekanismen til terrassedøren må justeres. Terrassedøren nærmer seg bytte.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etg.: Mørkterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 29 m². Terrassen er omtrent vestvendt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende loddet sinktekking. Sinktekkingen er delvis tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7 m², men er delvis overbygget med skråtak som gjør at deler av arealet ikke kan benyttes.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Eldre sinktekking over halvparten av forventet levetid. Enkelte spiker har løsnet i forkant av tekkingen og det er noen små hull i tekkingen.

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

Det kan ikke utelukkes at sinktekking må byttes. Det er ingen kjente lekkasjer fra tekking per i dag, men feil kan oppstå som følge av alder.



Spiker har løsnet og falt ut av tekkingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kjeller, gulv: Fliser. Veggflater: Panel. Malt panel i trappen. Himling: Panel i himling. 1. etg., gulv: Malte fliser på kjøkkenet. Vinylbelegg i gangen. Veggflater: Panel og malte flater. 2. etg.: Laminat på tre soverom. Teppefliser på det største soverommet (vegg til vegg). Vinylbelegg i gangen. Veggflater: Panel og mønstret tapet. Himling: Malt glatt himling.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

1. etg.: Parkett på kjøkken og i stue.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hakk og småskader i parketten foran kjøleskapet. Generell bruksslitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. I dette tilfellet er det opplyst at sist gang parketten ble slipt ble det sagt at det var siste slitelaget. Det betyr at ved neste oppgradering må parketten byttes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i u.etg./kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600) i kjellerstuen, stuen og gangen.

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglpipe fra byggeår i boligen. Sotluke i kjelleren. Kjeller: Eldre vedovn i kjellerstuen. Peisplate i flis. 1. etg.: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stein.

Det er teglpipe fra byggeår i boligen. Sotluke i kjelleren. Kjeller: Eldre vedovn i kjellerstuen. Peisplate i flis. 1. etg.: Eldre vedovn i stuen. Peisplate i stein. Det ble utført tilsyn i 2016. Det ble gitt pålegg om tetting av mur rundt pipeløp. Avviket er rettet.

Eier opplyser at ovn og peis fungerer som de skal. Pipeløp er sjekket visuelt ved brannttilsyn i november 2024 uten merknader.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kontakt fagfolk for nærmere vurdering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktøt må sees i sammenheng med 'Drenøring'

Det er ikke utført hulltaking. Grunnmur er direkte tilgjengelig i boder. Det er derfor utført fuktsøk direkte på overflater og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Det er gjort et søk med stendersøker i kjellerstuen for å bore hull i panel, men stendersøker slår ut på rødt på de stedene som er testet. Det er derfor mistanke til en form for massiv konstruksjon og fare for å bore rett i mur. Det er derfor gjort fuktmåling i fotlist med et lite utslag på fukt i den nederste delen av skalaen. Det er noe synlig misfarging på veggen inn til badet under trappen. På fuktsøket på overflater direkte på muren i bodene er det avdekket noen forhøyede verdier på veggene ned mot gulvet med avtagende utslag oppover veggene. Skjønnsmessig er dette ganske normale funn i eldre bygg.

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen mindre utslag på fukt. Årsak kan være utvendig fuktsikring (drenering og generell fuktsikring av mur).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging etc på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.



Under trapp.

TG 3 Innvendige trapper

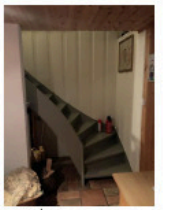
Kjellertrapp: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Det er ikke rekkverk eller håndløpere i trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende rekkverk gjelder på den nederste delen av trappen i kjelleren. (Potensiell fare for fallskader).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk og håndløper mangler.

TG 2 Innvendige trapper - 2

1. etg.: Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk på en side av trappen.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Kjeller: Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører. 1. etg.: Glatte innerdører. Glassdør til stuen. 2. etg.: Glatte dører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
To dører i kjelleren subber i karm/terskel. 1. etg.: Døren mellom gang og entré subber. Dører i 2. etg. subber. Eldre dører. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Justere dører hvis mulig.

Oppvarming

Kjeller: Varme i gulvet i kjellerstuen og på badet. Vedovn i kjellerstuen. 1. etg.: Varme i baderomsgulvet. Panelovner i stuen, entré og på wc. Vedovn i stuen. 2. etg.: Panelovner på soverommene.

Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjgarnityr og dusjforheng og servant med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opprinnelig fra 1995. Gulvet ble pigget opp og støpt på nytt med nye varmekabler i 2001.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre flater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen enkeltstående tiltak vurderes som nødvendig. Oppgradering bør ses i sammenheng med rehabilitering av hele badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 15 mm. Høyde på terskel er ca. 7-8 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket. Sluket er plassert utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Oppgradering bør vurderes opp mot rehabilitering av hele badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, antatt fra byggeår, med klemring, men uten synlig membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
Rust i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Utbedring vil i praksis si rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Det er dusjforheng i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Krakellering i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Krakellering har ingen praktisk betydning. Ved ønske om eventuell utbedring må servanten byttes.



Krakelering av emaljen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Avtrekksventil i himling. Friskluftsventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrom har kun naturlig avtrekk, NS 3600, (gjeldende fagstandard), krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak servanten i tilstøtende gang. Hulltakingen er ikke utført bak våtsonen i dusjen. Dette er begrunnet med at våtsonen i dusjen vender mot yttervegger. (Det er bak dusjen fuktbelastningen er størst). Hullets plassering er derfor ikke optimal, men likevel utført siden dette er et krav. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling bak servanten.

KJELLER > BAD

Generell

Bad med badekar, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin under i benkeplate. Utslagsvask i benkeplate Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2004.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malte himlingsplater med downlights.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 90 mm.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Det er ikke lagt membran på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
I praksis betyr dette en rehabilitering av badet. Det skal være membran på alle våtsoner på bad. Hele gulvet er våtsone. Se illustrasjon for våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

Tilstandsrapport

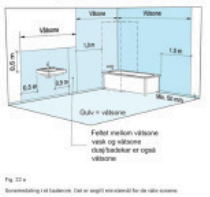


Fig. 33 a
Dimensjonering i et baderom. Det er angitt minstemål for de våte sonene.

Illustrasjon på våtsoner. Kilde: Sintef.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Badekar med dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utslagsvask i benkeplaten. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Ved testing av toalettet er trykknappen hard å trykke ned og gir fra seg en kneppelyd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakt rørlegger.



Kondens på sisternen.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tre ventiler i kanaler med naturlig ventilering. (Ikke vifte).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps blandebatteri. Nyere induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke montert lekkasjestopper. Dette anbefales. Dette kom som krav i 2010, men kjøkkenet er eldre enn 2010.

Det er bruksslitasje. Eldre innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke komfyrvakt over koketoppen. Dette kom som krav i 2010. Kursen til koketoppen er lagt ny i -. Det løser ut krav om komfyrvakt.

Bruksslitasje forekommer, men ingen store skader.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Bruksslitasje: Kjøpere må vurdere egne behov for oppgradering. Kjøkkenet fungerer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Spalteventil i vinduet. Friskluftsventil i ytterveggen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med vinylbelegg på gulvet, fliser i brystningshøyde og malt strie på veggflater. Malt glatt himling. Gulvstående toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Det er naturlig ventilasjon på wc med avtrekksventil og friskluftsventil. Toalettet er fra 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør, kjeller, bad: Inntaksrør fra byggeår med hovedstoppekran og reduksjonsventil bak plate på badet. Isolerte rør trukket fram til bereder. Kobberrør stukket opp i etasjeskillet. 1. etg., kjøkken: Kobberrør i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene. Bad: Kobberrør trukket opp av gulvet til dusjen og servanten. Wc: Skjult anlegg.

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

Det er noe overflaterust på hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Ved oppgradering av røranlegg bør det etableres rør i rør system med systemer for avrenning av eventuelt lekkasjevann i rom med sluk. Det er ingen synlige lekkasjer på befaringen og det er skjønnsmessig vurdert at umiddelbare tiltak ikke er nødvendig. Det er likevel viktig å følge med ved å se etter lekkasjer på tilgjengelige steder som del av normalt vedlikehold.



Hovedstoppekran og reduksjonsventil.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør (under servanter) er av plast. Soilrør i støpejern og i plast. Stakeluker på soilrørene er tilgjengelig på badet i kjelleren og i den ene boden. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Eldre anlegg.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg 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 røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Ventilasjon kjeller: Avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler i bodene og i kjellerstuen. 1. etg.: Friskluftsventil i stuen og på kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventiler og friskluftsventiler på bad og toalett. Spalteventil i vinduet på kjøkkenet. (Bad, kjøkken og toalett er vurdert i egne punkter). 2. etg.: Det er spalteventil på det største soverommet. Det er ingen ventiler på tre av soverommene utover åpning av vinduer.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 150 liter plassert i den ene boden. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Beredereen er koblet direkte på nettet. (Ikke stikkontakt). Beredereen er flyttet i 2004 i forbindelse med etablering av badet i kjelleren og det ble lagt avløp inn til badet. Det er skiftet varmeelement i beredereen. Arbeidene ble utført av Rørleggervakta AS. Det er fremlagt ordrebekreftelse fra 2004 på utførte arbeider.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 2 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i entréen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kurser. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikringer (skrusikringer) på 35 A. Det ble utført tilsyn av DLE (Det Lokale Eltilsynet) i 2013 uten påviste avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Eldre anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er krav til samsvarserklæringer på installasjon av el. anlegg. Dette skal foreligge på alle installasjoner utført etter 1.1.1999. Fra gjeldende forskrift: "Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12."

   Det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider i 2015 for ny kurs til stekeovn og bytting av dimmer ved trapp kjeller. Arbeidene be utført av Abildsø elektriske AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider i 2018 på bytte av termostat på bad 1. etg., skiftet til led downlight på bad kjeller og ny dimmer for lys på bad i kjeller. Arbeidene be utført av Abildsø elektriske AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider i 2024. Utførte arbeider: "Det ble byttet en defekt utestikk med en ny. Det ble byttet defekt fotocelle med plejd astro pille som ble montert med batteri backup. Det ble ryddet opp i løse kabler." Arbeidene be utført av Abildsø elektriske AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende komplett historikk på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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.

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Brannvarslere i alle etasjer i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat.

Det ble utført tilsyn i 2016. Det ble gitt pålegg om tetting av mur rundt pipeløp. Avviket er rettet. Etter denne befaringen er det utført ytterligere tilsyn (25.11.2024) uten at det ble avdekket avvik.

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 byggegrunn av leirholdig masser i følge byggesak liggende i kommunens elektroniske arkiv.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier kjenner ikke til eventuelle utbedringer på drenering. Drenering antas derfor å være fra byggeår.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktsikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent. Det er ikke synlig fuktsikring i form av knotteplast.

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

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.

For å kartlegge tilstand på dreneringen, kan spesialfirma kontaktes for spyling av dreneringen. Over tid kan dreneringen fylles helt eller delvis og redusere gjennomstrømming av vann rundt bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i 25 cm. Leca i følge byggesøknad. Muren er pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe løs og manglende puss. Enkelte mindre sprekker/riss, men ikke noe stort omfang. Skjønnsmessig vurdert som ganske normale funn på eldre hus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontakt murer for konkret vurdering av utbedring.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen, busker, gangarealer og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1968. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er fremlagt "bekreftelse på utførte arbeider" fra TT- Teknikk på utbedring av avløpsledning. (Strømpe i rør). Det er også lagt frem bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at "VAV har etterkontrollert utbedringen og funnet at kloakklakkasjen er blitt rettet. VAV anser med dette at saken er avsluttet..."

Arbeidene ble utført i 2021 og 2024 i følge eier og gjelder flere adresse i samme gate.

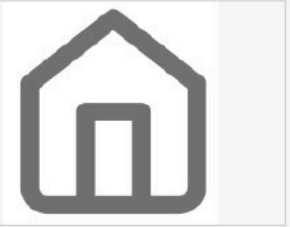
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Dette gjelder vannrør. Avløpsrør er utbedret etter pålegg fra kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasjerekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2019

Kommentar
Byggesak opprettet

Standard
Garasjerekke med egen garasjeplass med leddport og fjernbetjening. Plate i betong og ringmur i Leca. Skråtakskonstruksjon tekket med betongstein og med renner og nedløp i standard beslagsplate. Ikke vurdert nærmere.

Vedlikehold

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 fellesgarasjeanlegg 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	56			56			56
1. etasje	60			60	29		60
2. etasje	40			40	7	12	52
Loft, ikke målbart							
SUM	**156**				**36**	**12**	**168**
SUM BRA	**156**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, kjellerstue , 2 boder		
1. etasje	Bad , gang , kjøkken , stue , toalettrom , entré		
2. etasje	Gang , 4 soverom		
Loft, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde kjeller: 213 cm. 1. etg.: Ca. 239- 240 cm. 2. etg.: Skråhimling. Laveste målte høyde er ca. 55 cm. Høyeste målte høyde er ca. 238 cm. Loft er ikke målbart grunnet lav høyde. Adkomst gjennom loftsluke.

1. etg.: Terrasse (TBA) avrundet til 29 m². Terrassen er delvis overbygget. 2. etg.: Balkong (TBA) med gulvareal avrundet til 7 m². Målbart areal er ca. 4 m² hvis man regner med skråtaksregel.

I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet (GUA) er på ca. 52 m².

Det følger med egen garasjeplass i garasjerekke. Maks kjørebredde er ca. 250 cm. Maks kjørehøyde er ca. 209 cm. Det er elbillader i garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På opprinnelige byggetegninger er kjellerstuene beskrevet som "div.", badet mangler navn. "Div." er en type rombetegnelse som ikke er i bruk og det er ikke kjent hva som ligger i navnet. Det er sannsynlig at rommene i kjelleren krever søknad om bruksendring. Kontakt kommunen for nærmere informasjon. Se også merknad under punkt om dagslysflate. Opprinnelig er det vegg mellom stue og kjøkken, men plasseringen av kjøkken og stue er som den opprinnelige. 2. etasje har samme rominndeling som på byggetegningene.

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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

Kommentar: Det er trukket strømpe i avløpsrør i 2021 utvendig. Arbeidene ble utført av TT- Teknikk.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsvei gjennom vindu må være maks 100 cm. over gulv. For å tilfredsstille krav må det eventuelt monteres en krakk/trinn under vinduene. Fra byggdetalj 321.036 i Sintef Byggforsk: Underkanten av rømningsvinduet må ikke være mer enn 1,0 m over gulvet. Avstanden kan eventuelt være høyere hvis det er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet, som for eksempel en benk eller liknende montert fast under vinduet. Rømningsvindu må ha fri høyde på minst 0,6 m og fri bredde på minst 0,5 m i åpen tilstand. Summen av høyde og bredde må være minst 1,5 m. Vinduene er ca. 150 cm. over gulvet. Vinduene tilfredsstiller ikke krav til størrelse.

Dagslys: Tommelfingerregelen for dagslys er at vindu(er) skal utgjøre 10 % av gulvarealet i rommet. Dette er ikke tilfelle i kjellerstuen.

Garasjerekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Maks kjørehøyde er ca. 209 cm. og maks kjørebredde er ca. 250 cm.

Garasjen er merket med 26.

Det er lagerrom på hemsen i garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Enebolig	146	10
Garasjerekke	0	0

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Erik Øyum	Takstingeniør
	Morten Krubbfelt og Anne Kristin Plejdrup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	68	0	0	295.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Scharffenbergs vei 23

Hjemmelshaver

Plejdrup Anne Kristin, Krubbfelt Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skullerud i Oslo. Gangavstand til Østmarka, Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, klatresenter, forretninger og servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt utbygget med buss og T- bane. Skole- og barnehagedekningen er god i området. Nærmeste matbutikk er Extra Skullerud og Rema 1000.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan 26667.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2023	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Siste hjemmelsovergang

År

1

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.09.2024		Gjennomgått		Nei

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Johan Scharffenbergs vei 23, 0694 OSLO
Gnr 167 - Bnr 68
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CV1624

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Oppdragsnr.
18-0154/24

Selger 1 navn
Morten Krubbfelt

Selger 2 navn
Anne Kristin Plejdrup

Gateadresse
Johan Scharffenbergs vei 23

Poststed
OSLO

Postnr
0694

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 36
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 2098015

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0154/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Toalett, bad i 1.etasje, se vedlegg. Finner ikke kvittering for arbeid utført på bad/vaskerom i kjelleretasjen, men alt arbeid ble utført av fagfolk. Egeninnsats besto i oppligging av gammelt betonggulv.
Arbeid utført av: Arne Eriksen byggmester
Filer: Arne Eriksen 95.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Utbedring av utvendig avløpslekkasje fra alle hus i byggelaget i henhold til pålegg fra VAV. Arbeidet ble godkjent 24.10.24.
Arbeid utført av: TT-teknikk
Filer: TT-teknikk 24.pdf, VAV godkjenning oktober 24.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Noe løs murpuss under kjellertrapp, se tilstandsrapport. Liten grad av fuktinnslag registrert lengst nede på vegg i bod/kjeller, jfr. samme rapport hvor det anføres at dette er normale funn i eldre bygg.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Lekkasje ved takhatt i 1995. Ny takhatt ble montert av blikkenslagerfirma. Også ett tilfelle med vann inn gjennom tak i vaskerom etter frostsprengning av innvendig rør til utekran. Ingen varige vannskader.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ved branntilsyn i 2016 ble det anmerket murverk rundt røykrør måtte tettes. Dette ble utført, ingen anmerkninger ved nytt nytt tilsyn 24.11.2024. Vedovn i stue brukes jevnlig, vedovn i kjeller har ikke vært brukt på mange år.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skjevhet i stueguly og soverom 2.etasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0154/24

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Diverse mindre ting i nyere tid med bl.a utskiftning av termostater til varmegulv. Etter innflytting og senere ble det utført mange arbeider i kjøkken og sikringsskap samt nye kurser, men her mangler kvitteringer. Samsvarserklæringer fra nyere arbeider.

Arbeid utført av: Alldisø elektriske.

Filer

1530661.pdf | 1400273.pdf | 1400275.pdf | Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Siste eltilsyn utført av Infratek 26.02.2013. Ingen feil eller mangler avdekket.

Filer

Infratek 2013.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har bygget terrasse selv. Skiftet vinduer front 2.etasje selv rundt år 2000. Ny kledning frontvegg 2009 og vindu kjøkken, se vedlegg for arbeidet.

Arbeid utført av: Fikk ikke ordentlig kvittering på legging av taksteln i 2007.

Filer

Kledning front 2009..pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved innflytting 1988 var det allerede innredet kjellerstue og vaskerom i kjeller. disse ble modernisert rundt år 2000, men finner ikke kvitteringer for arbeidene. Alt arbeid ble utført av rørlegger, elektriker og flislegger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger plan om utbygging av nye boliger i området rundt Skullerud T, men dette vil ikke påvirke eiendommen her.

Document reference: 18-0154/24

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering foretatt høst 2024 fra Taksthuset. Henviser til denne, filen er for stor til å lastes opp her.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0154/24

Tilleggskommentar

Ny garasje med loft bygget 2019. Oppgradering til fibernett i 2024.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

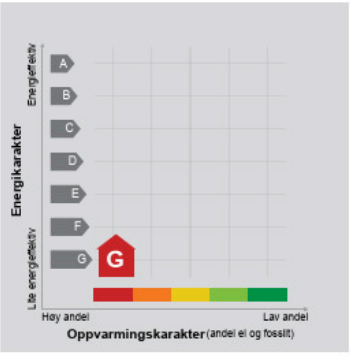
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0154/24

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Scharffenbergs vei 23
Postnummer	0694
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80412991
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-69853
Dato	22.01.2025



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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

Oslo

Utskriftsdato: 21.01.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 21.01.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-167/68 DelNr. 1

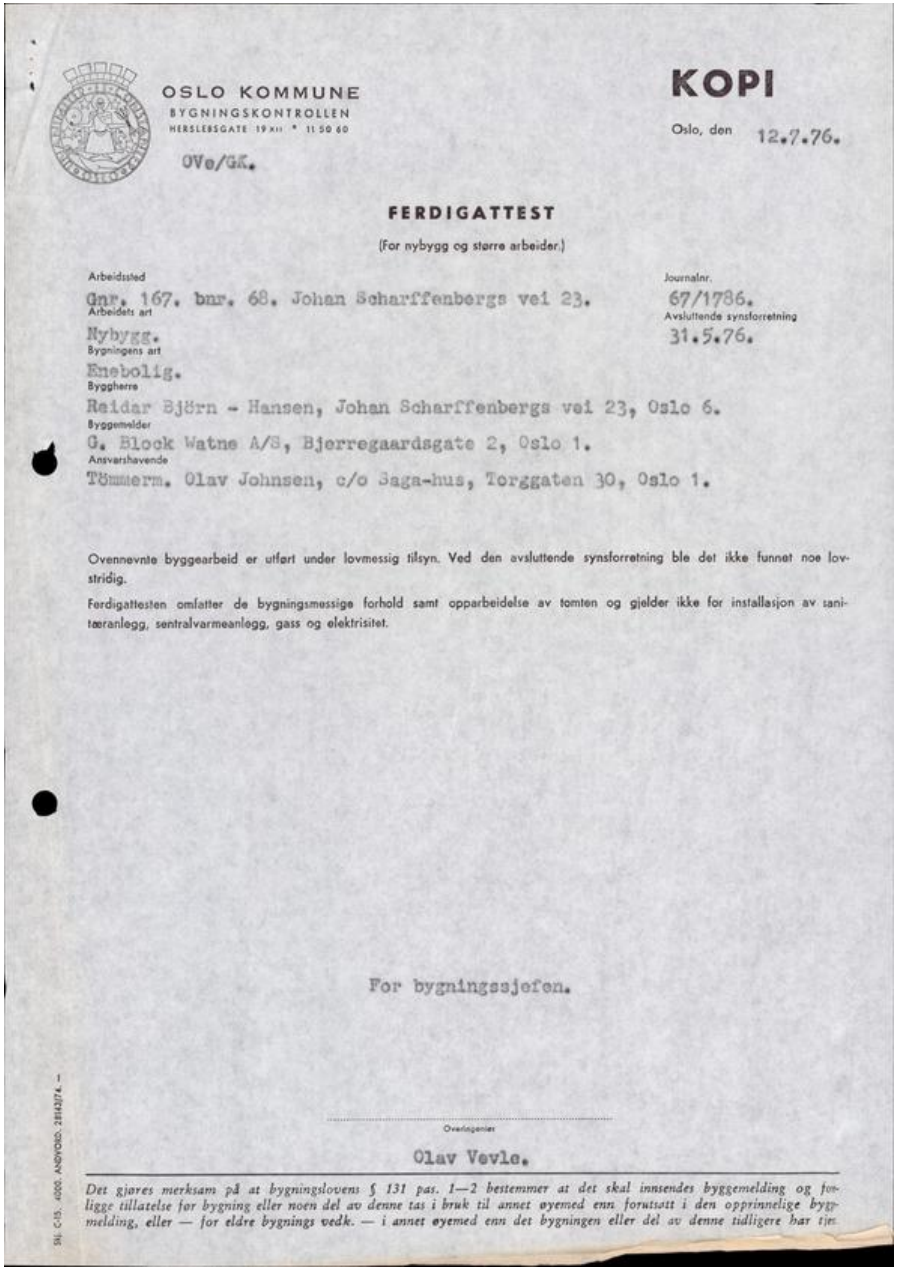
Eiendomsadresse:	Johan Scharffenbergs vei 23 0694 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 23 480,53
Fakturamottaker:	Krubbfelt Morten Johan Scharffenbergs Vei 23 0694 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 974,00
Eiernavn:	Krubbfelt Morten	Totalt	NOK 29 454,53

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	15 590,28
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Eiendomsskatt	5 974,00
Totale avgifter	**29 454,53**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

OVe/GK.

KOPI

Oslo, den 12.7.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 167. bnr. 68. Johan Scharffenbergs vei 23.

Journalnr.
67/1786.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
31.5.76.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Reidar Bjørn - Hansen, Johan Scharffenbergs vei 23, Oslo 6.

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Bjerregaardsgate 2, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmerm. Olav Johnsen, c/o Saga-hus, Torggaten 30, Oslo 1.

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

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Olav Vevle.

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

SKI C-15. 4000. ANDVORD. 2843274. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted		Journalnr.	Tegn.nr.
Arbeidets art	167/45 hus 12 Langerud/Skullerud Enebolig.	67/1786 Innlevert 14/6-67	1
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Polities Selvbyggerlag nr. 8 v/overkonstabel Ohnstad, Möllergt. 43, Oslo 1.		
Byggmester	G. Block Watne A/S, Brynsvn. 136, Gjettum.		

1	11	21	31	41	51	61	71	81	91	
2	12	22	32	42	52	62	72	82	92	
3	13	23	33	43	53	63	73	83	93	
4	14	24	34	44	54	64	74	84	94	
5	15	25	35	45	55	65	75	85	95	
6	16	26	36	46	56	66	76	86	96	
7	17	27	37	47	57	67	77	87	97	
8	18	28	38	48	58	68	78	88	98	
9	19	29	39	49	59	69	79	89	99	
10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	

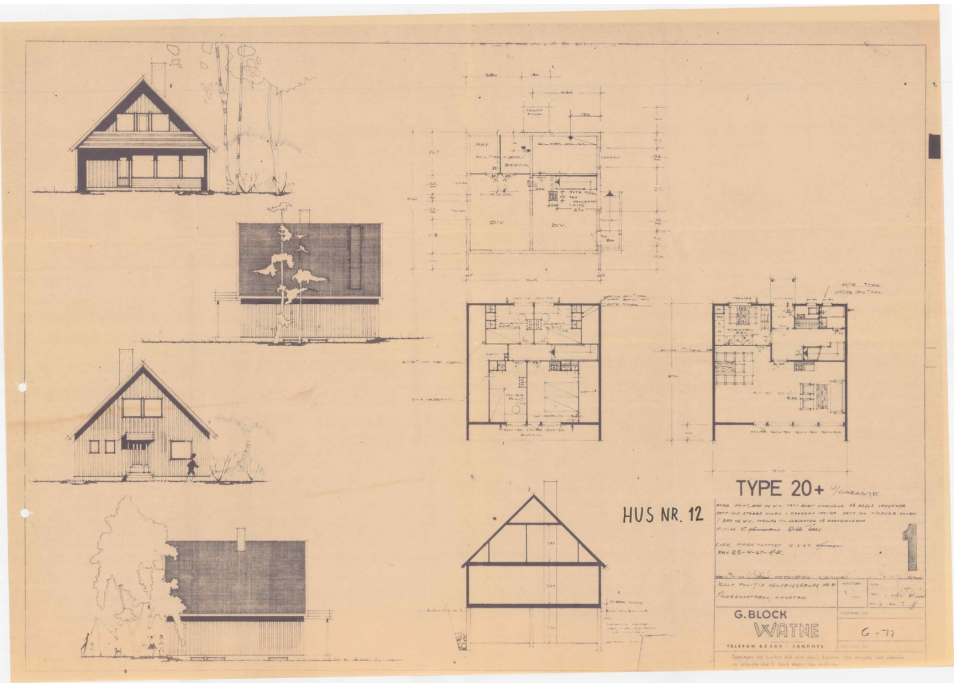
Ansvh Tom Berger Vidl hus 1

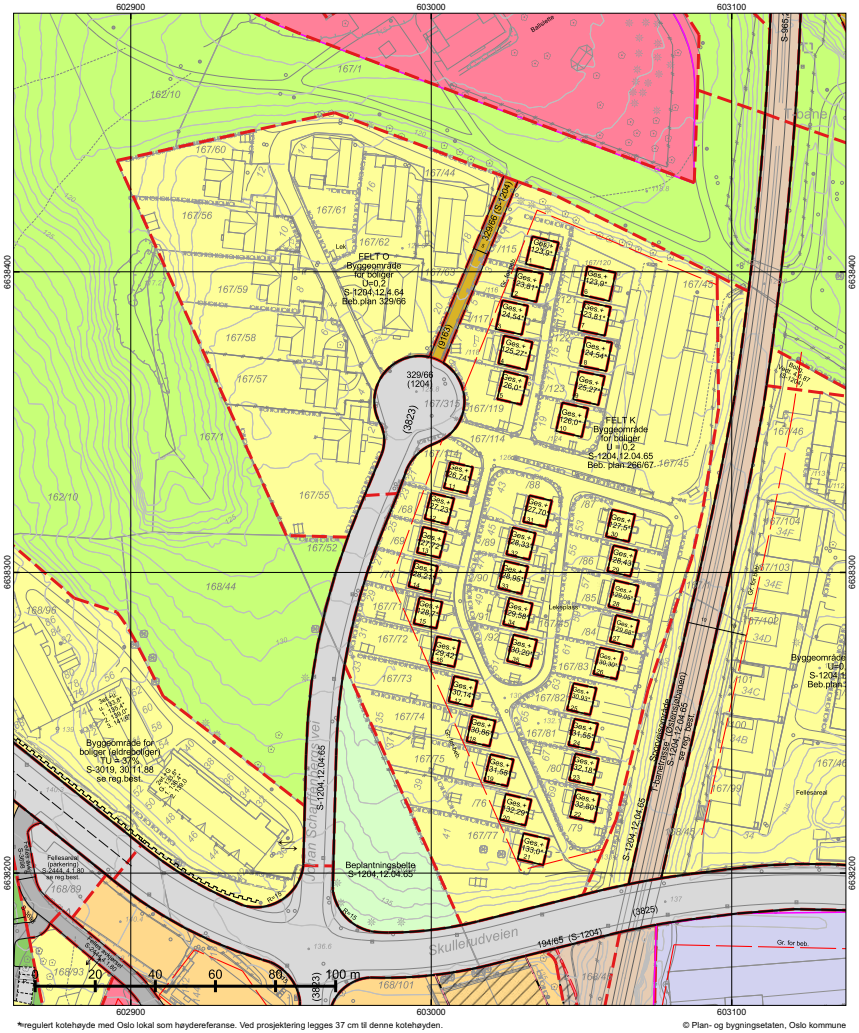
SEND BYGGETILLATELSE gammanen 30.8.67 RV.
+oppm. 30/8-67.

Ansvh. Olav Johnsen vidl. hus 1

SEND BYGGETILLATELSE fra 1sh lgl. 17/1.68 RV 18/1.68. HRW

SKJ. 814. 4000. R. A. 4898/65. —





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

RbFareOmråde

RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

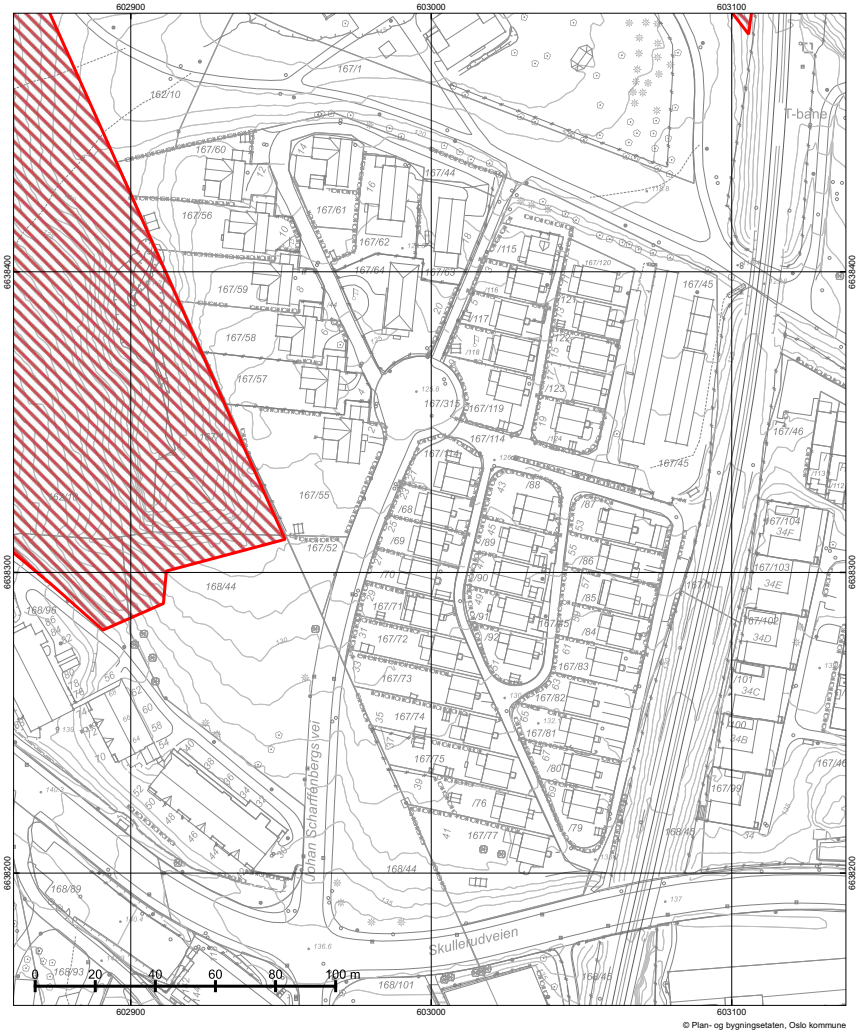
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137364/ 86503727
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/68

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

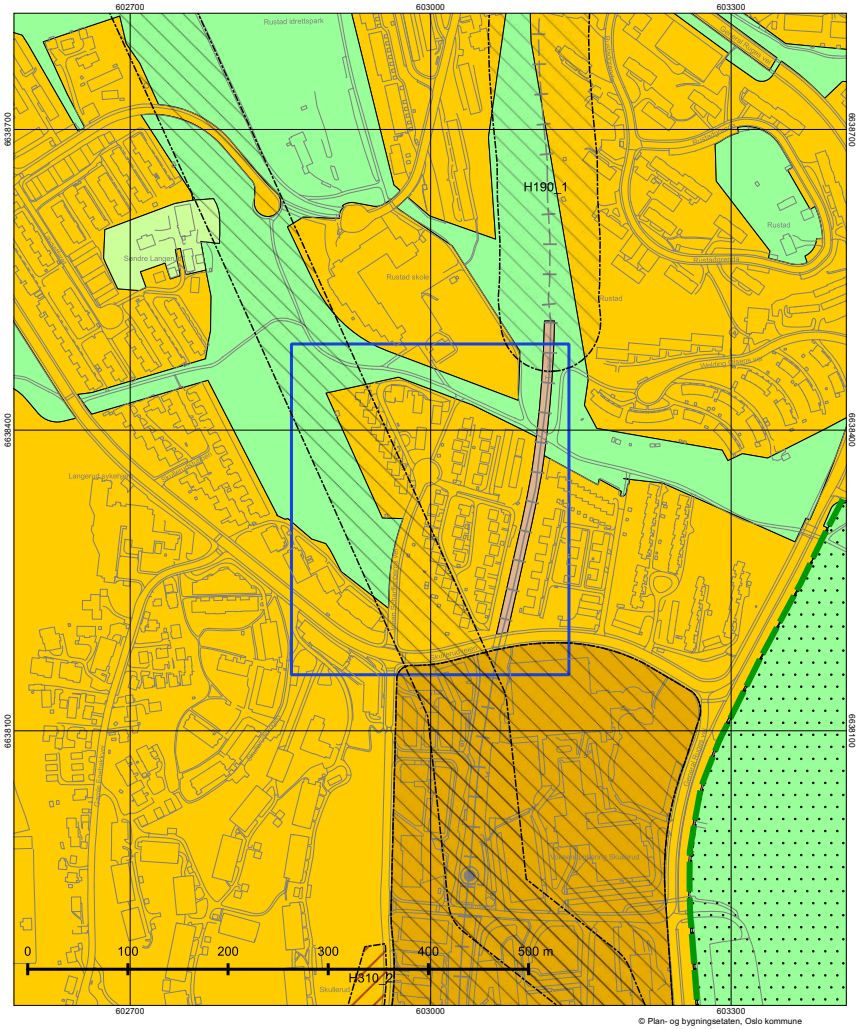
Dato: 14.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137364/ 86503727
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/68

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137364/86503727
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dafina Hadergjonaj
JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 23

Dato: 14.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503727
8245670

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20250114 for JOHAN SCHARFFENBERGS VEI 23.

GNR. 167 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1969.

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

296 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

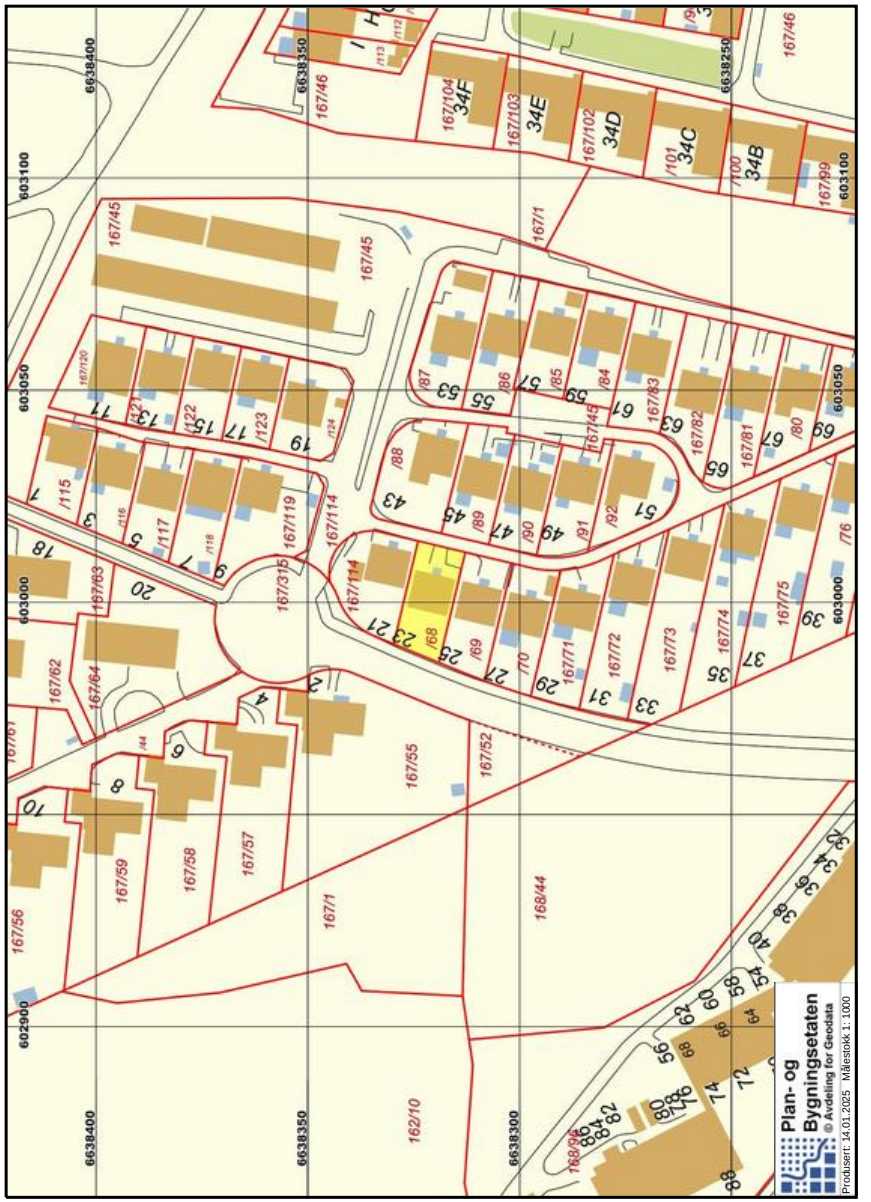
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-1204

Disposisjonsplan for Langerud - Skullerud, Nordstrand, m/vedtak.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501342

Vedtaksdato: 12.04.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 11566, 35866, 32966, 19465, V100479, V241182, V070165, V121264, 28272, V120364, 20067, 26667, V010803, V190875, V280801, 15277, 5276

Dokumentet består av 2 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

For felt O, se tillegg til reg.best. i sak 329/66.
For felt I, se tillegg til reg.best. i sak 358/66.

Vedtekt vedtatt av byplanrådet 27.3.1962 og 14.5.1963, revidert 4.8.1964, i forbindelse med reguleringsplan for Langerud - Skullerud, gnr.162, bnr.1 + 2 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek på reguleringsplanen. De forskjellige felter er betegnet med skravur. Hvert felt er betegnet med bokstaver og areal i da. For boligfeltenes vedkommende er dessuten oppgitt utnyttelsesgrad og gulvareal.
Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvflate unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal målt til midte av tilstøtende vei eller 10 m inn på tilstøtende offentlig friareal.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan som er godkjent for hele feltet.
Ytre Ringvei er fasadefri og det tillates ingen ut- og innkjørsler fra denne. Langs alle veier er angitt en minste byggeavstand.

§ 2. Boligfeltene H, I, J, F, G, O. K og V.
1. På boligfeltene I, J, F og G, O og K kan det bygges småhus og rekkebebyggelse med maksimum utnyttelsesgrad på 0,20. På boligfelt V kan det bygges blokk- og/eller småhusbebyggelse med maks. u på 0,30. På felt H kan det bygges småhus og rekkehus med maks. u=0.15.
2. Før byggemelding innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i mål 1:500 som viser alle utendørsanlegg overensstemmende med de alminnelige byggevedtektenes paragraf 149. Natur og vegetasjon og terreng skal bevares mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboene.
3. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet.
4. Farge på hus og evt. gjerde skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal vises oppstillingsplass for biler etter norm 1,3 bil pr. leilighet.

§ 3. For sykehusområdet gjelder ingen særbestemmelse.

§ 4. Industrifeltene A til D, L, N, P, Q, R.
1. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre ulemper m.h.t. lukt, støy, ubehagelig skue henvises til andre industristrøk. Forprosjekt som foruten byggelinjer, og -høyder skal vise alle arrangement på tomten som atkomst, vei- og trafikkplan, parkering, garasjer, beplantninger, skur m.v. må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.
2. Hvor det i planen er vist beplantningsbelte mellom industristrøk og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges eller brukes til lagerplass, men skal beplantes.
3. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.
4. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøk. Byplanrådet kan dog gjøre unntak for vaktmesterleilighet hvis helserådets samtykke foreligger. Butikker og restaurantanlegg tillates bare i den utstrekning disse skal betjene området.
5. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
6. Farge på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
7. Parkering, lossing og lasting skal foregå på bedriftenes egen grunn. Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 brutto gulv.

Unntak fra disse vedtekters paragraf 1, 2 og 4 kan hvor særlige grunner taler for det meddeles av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Selger av tomt er ikke berettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

26667

Gnr. 167 bnr. 45 Langerud - Skullerud. Bebyggelsesplan felt K.

26667 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196702547

Vedtaksdato: 20.06.1967
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Ny sokkelh.for hus 1-10(P.13.8.68)ark.167/45
Knytning(er) mot andre planer: S-1204

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Johan Scharffenbergs vei 23

Nabolaget Skullerud - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	18 min 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	25 min 1.8 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	26 min 1.8 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	9 min 3.6 km

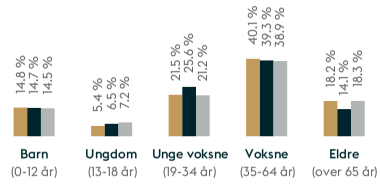
Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje FB10, 70, 70N, 79	5 min 0.4 km
Skullerud Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 6.8 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.7 km

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (1-5 ... 49 barn	6 min 0.4 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	8 min 0.6 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	8 min
Stallerud borettslag ballplass	17 min
Skullerud Sport Senter	10 min
EVO Bøler Senter	27 min

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

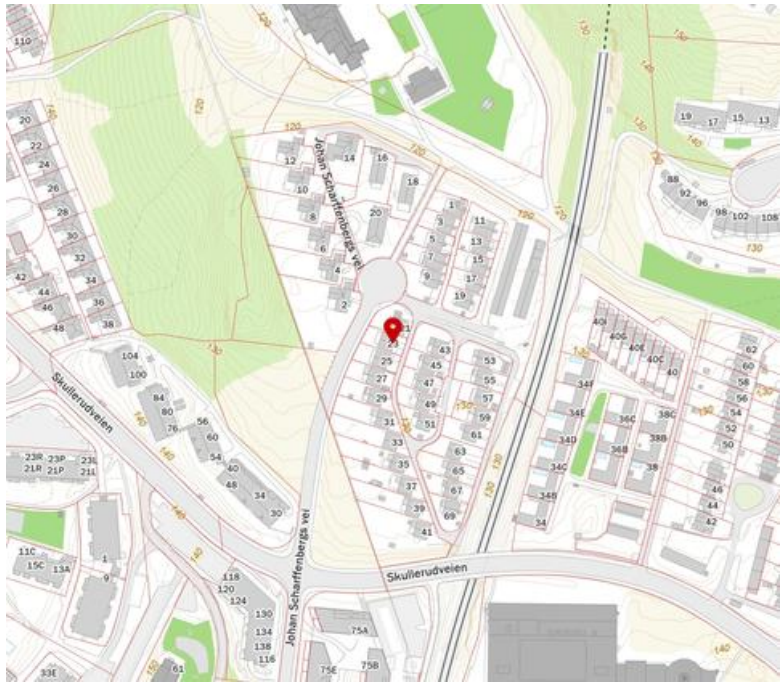
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Støynivået

Lite støynivå 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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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/ostensjo

993 81 521

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0154/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Scharffenbergs vei 23 0694 OSLO

Betegnelse: Gnr 167, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no