NORDVIK

Gråkamveien 2N

3 soverom | 113 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Gråkamveien 2N

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026









Nøkkelinformasjon

Meget pen, romslig og skjermet 4-roms - Solrik terrasse og hage - 2 garasjeplasser - Peis - Midt i Hemingland!

Prisantydning	**9 950 000,-**
Omkostninger	**250 130,-**
Totalpris	**10 238 129,-**
Fellesgjeld	**37 999,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 368,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Attraktiv, populær og veletablert beliggenhet på Slemdal/Gråkammen. Boligen er pen og moderne og ligger skjermet og tilbaketrukket til midt i "Hemingland". Utgang fra stue til en solrik og usjenert markterrasse og hage. Gangavstand til forretninger og servicetilbud på Slemdal senter samt 1 min til Gråkammen T-banestasjon og Heming idrettsanlegg. Det er også flere barnehager og skoler i nærområdet.

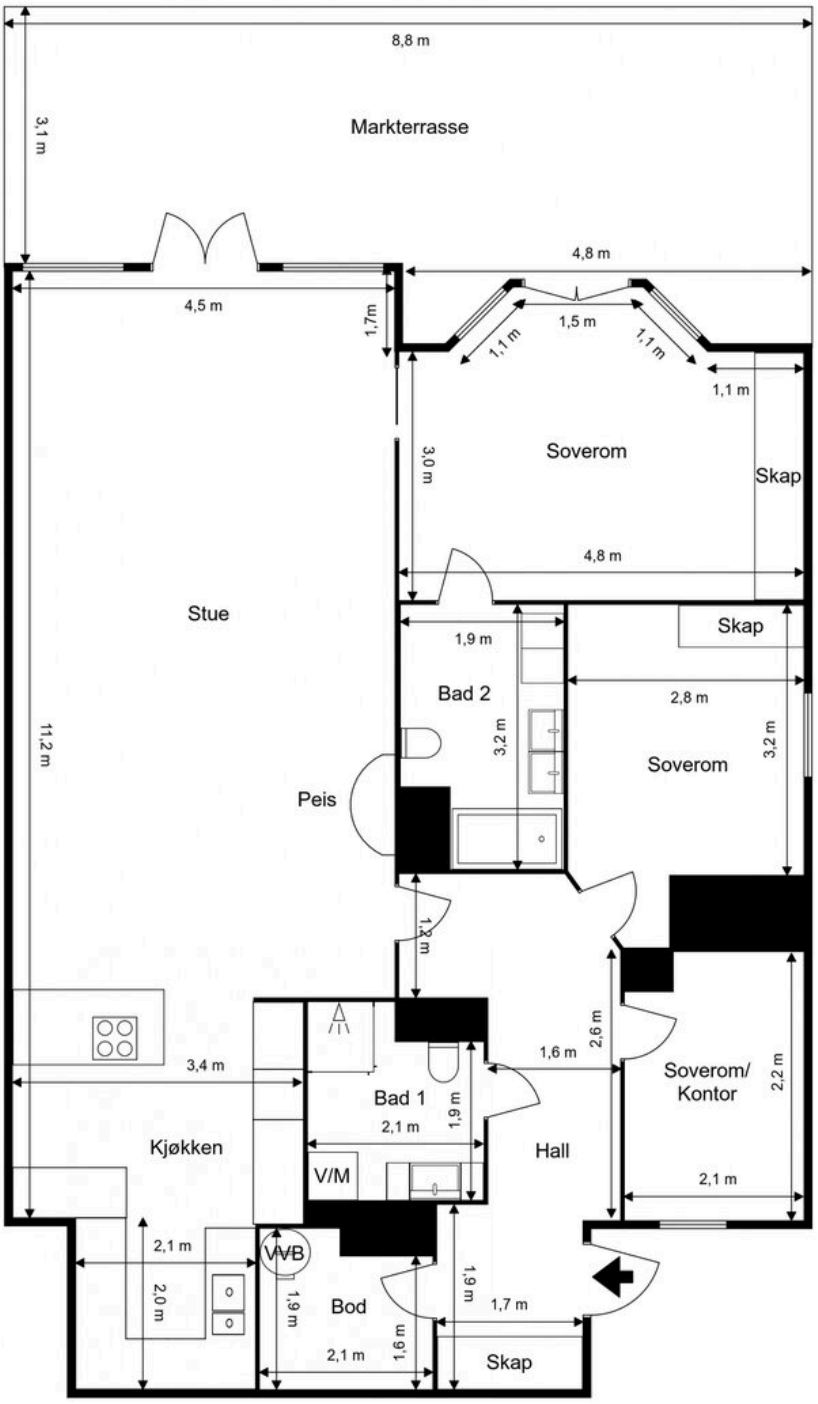
Her får du det beste av by og natur!

-Moderne, pen og romslig 4-roms
-Skjermet og solrik markterrasse på 35 kvm og hage
-2 bad
-2 garasjeplasser samt elbillader (enkel adkomst til boligen)
-Nyoppussede overflater 2025
-Stue med lekker enstavs parkett og gulvvarme
-Hyggelig sameie tegnet av arkitekt Lorentz Gedde-Dahl
-Pent opparbeidede fellesarealer
-Kort vei til Heming, Marka og T-banen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 113 kvm

Gråkamveien 2N, 0777 Oslo
U. Etasje





FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


Crop :2005-2006
Cnhu 1617
017/134/201
PILOT WATCHES





Leiligheten har en stor markterrasse på ca. 35 m² med tilhørende hage.







Terrassen har utgang fra både stue og hovedsoverom, og gir gode muligheter for utemøbler, grill og hyggelige oppholdssoner.

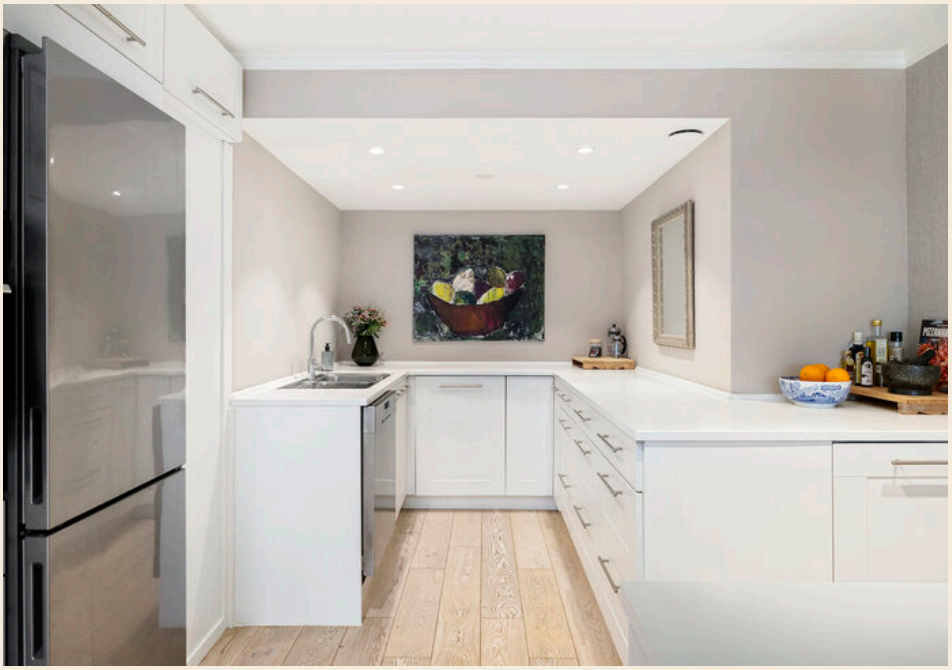
Dette er et attraktivt uteareal som gir boligen en ekstra dimensjon og en fi overgang mellom inne- og utearealene.







Innredningen har profilert fronter og laminat benkeplate, med nedfelt oppvaskkum i stål med to kummer og ettgreps armatur.





Kjøkkenøyen gir ekstra benkeplass, oppbevaring og en naturlig sosial sone mot stue og spiseplass.

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte integrert stekeovn, platetopp og mikroovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.







I tillegg har soverommet tilknytning til eget bad med badekar, noe som gir en komfortabel og privat løsning.





Badet har fliser på gulv og vegger, malt himling med downlights og elektrisk gulvvarme.

Direkte utgang til boligens markterrasse.



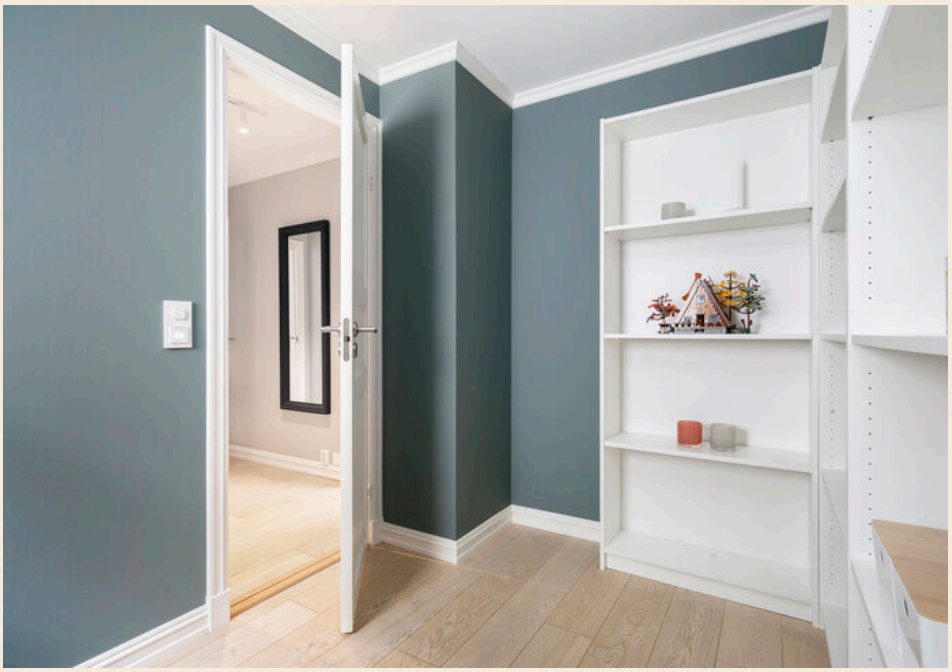
Det andre soverommet er også av god størrelse. Rommet har garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.





Boligen har også et ekstra rom som kan benyttes som soverom, kontor eller hobbyrom, avhengig av behov.

Rommet er innredet med garderobeskap/bokhylle og egner seg godt som hjemmekontor eller gjesterom.








HILMA AF KLINT


CLS 250
CDI
POLO

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0755/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gråkamveien 2N, 0777 OSLO
Gnr 41, bnr 1226, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ferdinand Fausko

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
248 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
269 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 200 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 219 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Hall, 2 bad, 2 soverom, soverom/kontor, kjøkken, stue, bod.
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 35 kvm. Markterrasse med adkomst fra stue/soverom.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023

Innhold
Entré / hall:
Boligen har en romslig og innbydende entré/hall med god plass til yttertøy og sko. I 2025 ble det etablert stort integrert garderobeskap i hallen, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter og et ryddig førsteinntrykk. Fra hallen er det adkomst til boligens øvrige rom.

Innvendig bod:
I tilknytning til entréen ligger en praktisk innvendig bod med god lagringsplass. Her er også stoppekran og varmtvannsbereder plassert.

Stue:
Stuen er romslig og lys, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en sosial og luftig oppholdsdel, godt egnet både til hverdags og ved besøk. En stor og flott peis danner et naturlig blikkfang i rommet og tilfører både varme og atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til markterrassen. Selger opplyser om gulvvarme i både stue og kjøkken.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en stilren og funksjonell utforming med lyse, profilerte fronter, gode arbeidsflater og rikelig med skap- og skuffeplass. Kjøkkenøyen gir ekstra benkeplass, oppbevaring og en naturlig sosial sone mot stue og

spiseplass. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot oppholdsrommet, noe som gir en luftig og moderne romfølelse. Innredningen fremstår praktisk og romslig, godt egnet for både hverdag og gjester. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte, integrert stekeovn, platetopp og mikroovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse og har en skjermet plassering i boligen. Rommet har stort integrert garderobeskap og direkte utgang til markterrassen. I tillegg har soverommet tilknytning til eget bad med badekar, noe som gir en komfortabel og privat løsning.

Soverom II:
Det andre soverommet har en god og anvendelig størrelse, og egner seg fint som barnerom, gjesterom eller ekstra soverom. Rommet har garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.

Soverom / kontor:
Boligen har også et ekstra rom som kan benyttes som soverom, kontor eller hobbyrom, avhengig av behov. Rommet er innredet med garderobeskap/bokhylle og egner seg godt som hjemmekontor eller gjesterom.

Baderom I:
Badet som ligger i tilknytning til hovedsoverommet er innredet med badekar med innfellbar glassdør, veggmontert wc og servantskap med dobbel servant. Badet har fliser på gulv og vegger, malt himling med downlights, elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk. Rommet har eldre standard, men god størrelse og praktisk utforming. Her finnes også sotluke for peis.

Baderom II:
Det andre badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert wc, servantskap, speil med belysning og veggskap. Badet har flislagte gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og naturlig avtrekk. Badet har eldre standard og en praktisk beliggenhet i boligen.

Markterrasse og hage:
Boligen har en stor markterrasse på ca. 35 m² med tilhørende hage. Terrassen har utgang fra både stue og hovedsoverom, og gir gode muligheter for utemøbler, grill og hyggelige oppholdssoner. Dette er et attraktivt uteareal som gir boligen en ekstra dimensjon og en fin overgang mellom inne- og utearealene.

Standard
Boligen ligger i byggets underetasje i en 2-mannsbolig. Eldre kjøkken og bad. Det er varmekabel i utvendig trapp. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,39m i bad 2. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,05m i bod. Boligen ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Ildsted:
Boligen har peis tilknyttet elementpipe. Det er opplyst at pipen er innkledd med flis, og soteluke er plassert i bad 2.

Kjøkken:
Eldre kjøkken med ukjent alder. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate med 28 mm tykkelse. Det er nedfelt oppvaskkum i stål med to kummer og ettgreps armatur fra Damixa. Videre er kjøkkenet utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, integrert stekeovn, platetopp og mikroovn, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Våtrom - Baderom I:
Bad i tilknytning med hovedsoverom. Badet har fliser på gulv i størrelse 20 x 20 cm og fliser på vegger i størrelse 30 x 60 cm, med dekorflis over badekaret. Himlingen har malt overflate og downlights, og rommet er utstyrt med elektrisk gulvvarme. Badet har eldre standard med ukjent alder, og sluket er i plast.

Innredningen består av servantskap på 100 cm med glatte skuffefronter, overlimt servant med to ettgreps armaturer og veggskap i glatt utførelse. Badet er videre innredet med badekar med innfellbar glassdør, veggmontert wc og sotluke for peis. Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftsspalt under dørblad. Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking.

Våtrom - Baderom II:
Badet har fliser på gulv i størrelse 20 x 20 cm og fliser på vegger i størrelse 30 x 60 cm, samt malt himling. Rommet er utstyrt med elektrisk gulvvarme og har eldre standard med ukjent alder. Sluket er i plast.

Innredningen består av servantskap på 40 cm med glatte fronter, overlimt servant med ettgreps armatur, speil med belysning på vegg og veggskap i glatt utførelse. Badet er videre innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert wc. Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftsspalt under dørblad. Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk anlegg med automatsikringer
- Sikringsskap i hall
- Innvendige vannledninger i kobber og plast
- Stoppekran i bod
- Innvendige avløpsrør i plast
- Varmtvannsbereder i bod, ca. 300 liter
- Kjøkkenventilator med kullfilter
- Røykvarslere i hall og stue
- Brannslange i benkeskap
- Peis
- Soteluke i bad 2
- Varmekabel i utvendig trapp

- El-billader til garasjeplassene

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet manglende topplist på grunnmursplast, feil fall i terreng, fuktverdier i påforet yttervegg, ikke tildekket grunnmursisolering med duk/plast.

- Grunnmur og fundament
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflater.

- Rom under terreng
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet forhøyde fuktverdier, redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

- Vinduer og dører
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflater, ikke montert beslag under bunnkarm dør/vindu i mur, løse dørhåndtak.

- Yttervegger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflate kledning/murpuss, redusert lufting bak kledning.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet pipe er innkledd med flis slik at riss/sprekker ikke blir synlig på pipeløpets overflate.

- Kjøkken - Avtrekk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Varmtvannsbereder - Bod
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg i stue/soverom.

- Baderom I - Overflater
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflater bad/dør, misfarget silikonfuge.

- Baderom I - Membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Baderom I - Sanitærutstyr
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, krakkeleringer i servant, ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

- Baderom I - Ventilasjon
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

- Baderom II - Overflater
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflate dør, misfarget silikonfuge.

- Baderom II - Membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet alder.

- Baderom II - Sanitærutstyr
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.

- Baderom II - Ventilasjon
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Markterrasse
Beskrivelse: Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

- Skorstein over tak
Beskrivelse: Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

- Takkonstruksjon og loft og taktekking
Beskrivelse: Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av takkonstruksjon og loft anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.

- Oljetank
Beskrivelse: Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

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

Parkering
Boligen disponerer to garasjeplasser i felles garasjeanlegg med el-billader.

Modernisering og påkostninger
2025:

- Malt alle overflater samt satt skap i hall.
- EL- arbeider

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro nettverk service AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet

Bygningssakkyndig
Supertakst

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1989.

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et betongdekke.

- Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.
- Terrassedør med 3-lags glass.
- Entrédør i malt overflate og innfelt glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter såtr det under punkt 2.2 som følger: Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner og gulvvarme i stue/kjøkken.
- Elektrisk gulvvarme i begge bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 2300 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 368,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr 4.368 per måned, og avregnes kvartalsvis med kr 13.104 med forfallsdato 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 1 965,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 163 021,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 652 085,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sætra Terrasse, orgnr. 998443717

Om sameiet
Sameiets navn er Sætra Terrasse, og har gårdsnummer 41 og bruksnummer 1226 I Oslo kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Vedlikeholdstiltak i 2025:
På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt vedlikeholdstiltak for 2025, med finansiering gjennom to ekstraordinære innbetalinger med forfall 1. juli og 1. oktober 2025.

Følgende arbeider er omtalt for 2025:
- Beslag på vannbrett og rekkverk
- Maling/flikk og flekk av deler av bygningsmassen, herunder blant annet murer, garasje og terrasser
- Utbedring av ett terrasserekkverk samt utskifting av råtne bord i deler av bygningsmassen
- Demontering av gamle pipevifter
- Nye portblad i garasjen

Det er videre opplyst at sameiet i 2025 også vedtok en økning i de ordinære felleskostnadene på 10 % fra 1. juli 2025. Bakgrunnen var økte utgifter i sameiet. Årsmøtereferatet presiserer samtidig at vedlikeholdskostnader og andre større reparasjoner ikke skal dekkes gjennom ordinære felleskostnader, men gjennom ekstraordinære innbetalinger.

Planlagte tiltak i 2026:
For 2026 er det særlig utskifting av vinduer som er omtalt. Sameiet har opplyst at vinduene i hovedsak er fra byggeår 1990, og at levetiden anses utløpt. Styret vurderte derfor utskifting av vinduer som et større kommende vedlikeholdstiltak.

Det ble presentert to alternative løsninger:
- utskifting av alle vinduer i sameiet
- utskifting av enkelte vinduer etter nærmere vurdering

Det fremgår av dokumentene at endelig løsning for vindusutskifting ikke var vedtatt på årsmøtet, men skulle behandles videre i ekstraordinært sameiermøte. Det ble samtidig opplyst at gjennomføring av valgt løsning var planlagt i 2026. Finansiering var foreslått enten ved ekstraordinær innbetaling etter sameiebrøk, eller ved lån for de seksjonseiere som eventuelt ikke ønsket å innbetale sin andel direkte.

Det er opplyst i sameiets vedlikeholdsplan at vinduene i denne seksjonen allerede er skiftet ut for seksjonseiers egen regning, før det ble avklart at dette i utgangspunktet er et sameieansvar. I forbindelse med sameiets vurdering av fremtidig vindusutskifting er det derfor foreslått at de eksisterende vinduene i denne seksjonen beholdes, og at seksjonen ikke skal belastes med kostnader til eventuell felles utskifting av vinduer i sameiet. Det er videre opplyst at seksjonen selv må dekke kostnader ved et eventuelt senere behov for utskifting av disse vinduene innenfor deres forventede levetid.

Forretningsfører
Solanum AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 37 999,-pr. 14.04.2026

Sameiet totale lån:

Bank: Høland og Setskog Sparebank
Saldo: 73 148,-
Nedbetalingsdato: 01.06.2030
Rentesats: 8,70%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I henhold til sameiets regnskap for 2024 hadde sameiet et overskudd på kr 163 178. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr 34 976.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillat.

Sameiets forsikring
Sameiet er forsikret gjennom IF forsikring.
Polisenr. SP540337.16.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 637 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra eiendommen er det kort vei til Slemdal senter hvor man får dekket sitt daglige behov. Her finnes matbutikk, apotek og helsetilbud. Det er også nærhet til Vinderen sentrum som tilbyr et utvalg av butikker, hyggelige kaféer/restauranter og vinmonopol. Med kort vei til Gråkammen t-banestasjon er veien kort til et yrende byliv på Majorstuen.

For den turglade er det kort til marka som byr på fantastiske natur- og sportsopplevelser sommer og vinter. I tillegg til marka er det gode treningsmuligheter ved Hemingbanen. Heming er Norges største fleridrettslag med over 5000 medlemmer og dette er områdets treffpunkt for både store og små. Holmendammen ligger ca 2,5 km fra boligen og er et parkområde med store gressplener, lekeplasser, sitteplasser og to brygger ved den populære dammen. Holmenkollen riksanlegg ligger ikke langt unna, med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark. De to sistnevnte er betydelig oppgradert de siste årene.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.
Eiendommen har skoletilhørighet til Slemdal skole med 1-7 klasse. Ungdomsskolen er Midtstuen ungdomsskole med 8-10 klasse. Skolene kommer svært godt ut på de nasjonale prøvene og er meget anerkjent.
Aktivitetsskolen på Slemdal, 1-4 klasse, har et samarbeid med Heming og følger barna til aktiviteter på Hemingbanen etter avtale. Oslo Montesorriskole ligger i umiddelbar nærhet fra eiendommen.

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter S-2874. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Byggesaker i området:
Gulleråsveien 3B - rehabilitering av kunstgressbane
Saksnummer: 2026/02661 - Byggesak
Mottatt sak: 09.03.2026
Status: Under behandling

Gråkamveien 19 A - Bruksendring av loft til bolig, påbygg, kjellertrapp og takvinduer
Saksnummer: 202460916 - Byggesak
Mottatt sak: 16.10.2024, Avsluttet: 04.12.2025
Status: Saken er avsluttet

Gråkamveien 1 F - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av kjeller
Saksnummer: 2025/14800 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

Gråkamveien 21 C - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 2025/22412 - Byggesak
Mottatt sak: 01.12.2025
Status: Under behandling

Plansaker i området:
Detaljregulering , Gulleråsveien 3 - 5 (Hemingbanen)
Saksnummer: 2025/06736 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

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

301/41/1226/7:

05.07.1990 - Dokumentnr: 40421 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:19
Erkl ang. adkomstvei til garasjeanlegg. Best. om vedlikehold
snerydding mv. Kan ikke slettes uten samtykke fra byggingsrådet i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1991 - Dokumentnr: 3037 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1994 - Dokumentnr: 55011 - Best. om adkomstrett
Rett til bruk av felles avkjørsel i syd
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1995 - Dokumentnr: 66302 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1991 - Dokumentnr: 3035 - Målebrev
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1991 - Dokumentnr: 3038 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 107/3111

09.06.1994 - Dokumentnr: 30048 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/3111

22.05.2019 - Dokumentnr: 579455 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/3119
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

05.07.1990 - Dokumentnr: 40421 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226 Snr:19
Erkl ang. adkomstvei til garasjeanlegg. Best. om vedlikehold
snerydding mv. Kan ikke slettes uten samtykke fra byggingsrådet i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1991 - Dokumentnr: 3036 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:71
Erkl. ang. bruksrett til kjørbar atkomstvei . Kan ikke slettes uten ved samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1226

17.04.1996 - Dokumentnr: 19321 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1256
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:1258
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 897,-
Grunnpakke leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*3 kr. 14 700,-

Utlegg:
Boligvideo kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 797,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. april 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gråkamveien 2N

Nabolaget Gråkammen/Vettakollen østre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	587 elever, 28 klasser	12 min gange, 1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	19 min gange, 1.6 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	217 elever, 15 klasser	24 min gange, 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	21 min gange, 1.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	23 min gange, 1.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min bil, 3.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min bil, 3.8 km

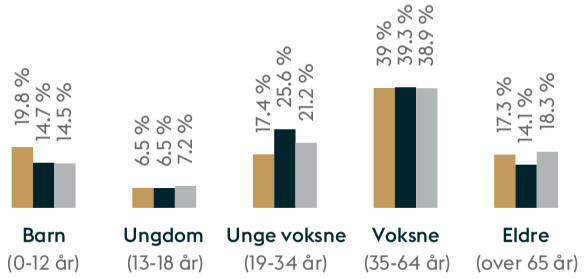
Offentlig transport

Gråkammen	Linje 1	2 min gange, 0.2 km
Slemdal T	Linje 1N	10 min gange, 0.9 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	23 min gange, 2 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	8 min bil, 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min bil, 10.8 km

Barnehager

Helenes barnehage (1-5 år)	77 barn	6 min gange, 0.5 km
Trosteredet barnehage (2-5 år)	14 barn	11 min gange, 0.9 km
Davinas (1-5 år)	48 barn	12 min gange, 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gråkammen/Vettakollen øst	1 341	571
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Heming idrettsanlegg	3 min
⚽ Nye Heminghallen	4 min
Heming Treningssenter	6 min
Mudo Vinderen	21 min

«Nærhet til byen, nærhet til marka, hyggelig nabolag, bra skoler. Godt sted å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Gråkamveien 2N
0777 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	2-mannsbolig (horisontaldelt)
Byggeår:	1989
BRA:	113 m^2
BRA-i:	113 m^2
Rapportdato:	30.3.2026 (Gyldig til 30.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	2	19	0	5

Supertakst

GNR: 41 BNR: 1226 SNR: 7

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Gråkamveien 2N
0777 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41299

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet manglende topplist på grunnmursplast, feil fall i terreng, fuktverdier i påforet yttervegg, ikke tildekket grunnmursisolering med duk/plast.
Grunnmur og fundament	TG2 gis grunnet overflater.
Rom under terreng	TG2 gis grunnet forhøyde fuktverdier, redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet overflater, ikke montert beslag under bunnkarm dør/vindu i mur, løse dørhåndtak.
Yttervegger	TG2 gis grunnet overflate kledning/murpuss, redusert lufting bak kledning.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet pipe er innkledd med flis slik at riss/sprekker ikke blir synlig på pipeløpets overflate.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Bod	TG2 gis grunnet avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg i stue/soverom.
Våtrom: Bad 1 - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad 1 - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad 1 - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, krakkeleringer i servant, ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne,.
Våtrom: Bad 1 - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.
Våtrom: Bad 2 - Overflater	TG2 gis grunnet overflate dør, misfarget silikonfuge.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2 - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad 2 - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc.
Våtrom: Bad 2 - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Markterrasse	Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Skorstein over tak	Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Takkonstruksjon og loft	Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av takkonstruksjon og loft anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.
Taktekking	Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av taktekking anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning:
Inngang til hall er flyttet på.
I hall er det blitt etablert ett nytt soverom.
Utvidelse av deler i stue.
Deler av bod (tilleggsdel) er omgjort til gang/hall (hoveddel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler håndløper på vegg i utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.3.2026	**30.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Ferdinand Storm Fausko**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Gråkamveien 2N, 0777 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**1226**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1989** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**2-mannsbolig (horisontaldelt)**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets underetasje i en 2-mannsbolig. Eldre kjøkken og bad. Det er varmekabel i utvendig trapp. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,39m i bad 2. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,05m i bod. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass.
Entrédør i malt overflate og innfelt glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Malt alle overflater samt satt i skap i hall.	Nei
2025	El-arbeider.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**113**	**113** Romfordeling: Hall, 2 bad, 2 soverom, soverom/kontor, kjøkken, stue, bod.	**0**	**0**	**35**
Totalt m²	**113**	**113**	**0**	**0**	**35**

Kommentar til arealberegning

Eier opplyser om at leiligheten disponerer 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg med el-billader.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.
Deler av grunnmursplasten mangler topplist.
Det registreres ikke tildekket grunnmursisolering med duk/plast.
Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i bod. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert forhøyde fuktverdier (det ble registrert 17,2% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hulltakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Grunnmursisolering bør tildekkes for å unngå vanninntrengning i grunnmur ved nedbør.
For utbedring av forhøyde fuktnivåer se under punktet "Rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2:
Det er avflassing av utvendig maling/puss samt synlig sprekker i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er utført endringer etter opprinnelig planløsning.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

TG2:
Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i bod. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert forhøyde fuktverdier (det ble registrert 17,2% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hulltakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.
Underetasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon. Avviket gjelder i stue/soverom.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å til late overskuddsfukt å fordampe inn i romluften. Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Sørøst-vendt markterrasse på ca. 35m² med adkomst fra stue/soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i malt overflate og innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu soverom fra 2010/12. Vindu/terrassedør i stue/soverom fra 2013. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på karmer til terassedør. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu/dør montert i mur. Det registreres løse dørhåndtak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger anbefales. Beslag/tetting rundt vindu/dør mot terreng bør utføres for å forhindre fukt. Feste dørhåndtak tilstrekkelig.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av yttervegg i stue er flyttet på i 2017 i forbindelse med utvidelse.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Det registreres sprekker/riss i fasader/lysgrop til vinduer.
Avflassing av maling på paneler/kledning.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Merknad:
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier.
Besiktigelse/vurdering av takkonstruksjon og loft anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	TG-IU

Bygningsdelen er ikke vurdert da denne delen av boligen benyttes av en annen seksjonseier. Besiktigelse/vurdering av taktekking anbefales når forholdene ligger til rette for det. Ytterligere info gjøres ved å kontakte styret.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av sov 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Soteluke i bad 2.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2:
Pipe er innkledd med flis slik at riss/sprekker ikke blir synlig på pipeløpets overflate.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

TG1:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Eldre kjøkken med ukjent alder.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunkt.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 2 kummer og ettgreps armatur fra Damixa. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og mikroovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning:
Inngang til hall er flyttet på.
I hall er det blitt etablert ett nytt soverom.
Utvidelse av deler i stue.
Deler av bod (tilleggsdel) er omgjort til gang/hall (hoveddel).
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde måles til ca: Bod: 2,05m Hall: 2,38-2,28m Bad 1: 2,35m Stue: 2,29-2,19-2,12m Bad 2: 2,39m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler håndløper på vegg i utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hall og stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er montert brannslange i benkeskap.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2
Deler av innvendige vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i bod.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i hall.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
2025: Byttet sikringer i sikringsskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet.

6.17 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.18 Varmtvannsbereder: Bod

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2008
Størrelse
Ca 300 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

TG2:
Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg i enkelte rom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i stue/soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.20 Våtrom: Bad 1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 30x60. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eldre bad med ukjent alder.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Enkelte flis er skadet / sprukket i dusjsone.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger samt slukløsning til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater samt slukløsning må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 40cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speil med lys på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er fuktssvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakkelinger i servant.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Merknad: Den ene dusjveggen får man ikke åpnet helt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved stue/kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Bad 2



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 30c60. Dekor flis over badekar. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eldre bad med ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling i underkant av dørblad. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv. Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.	

Anbefalte tiltak overflater
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger samt slukløsning til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater samt slukløsning må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 100cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med 2 ettgreps armaturer. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med badekar, innfellbare glassdør, naturlig avtrekk og veggmontert wc. Sotluke for peis.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er fuktssvellng pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

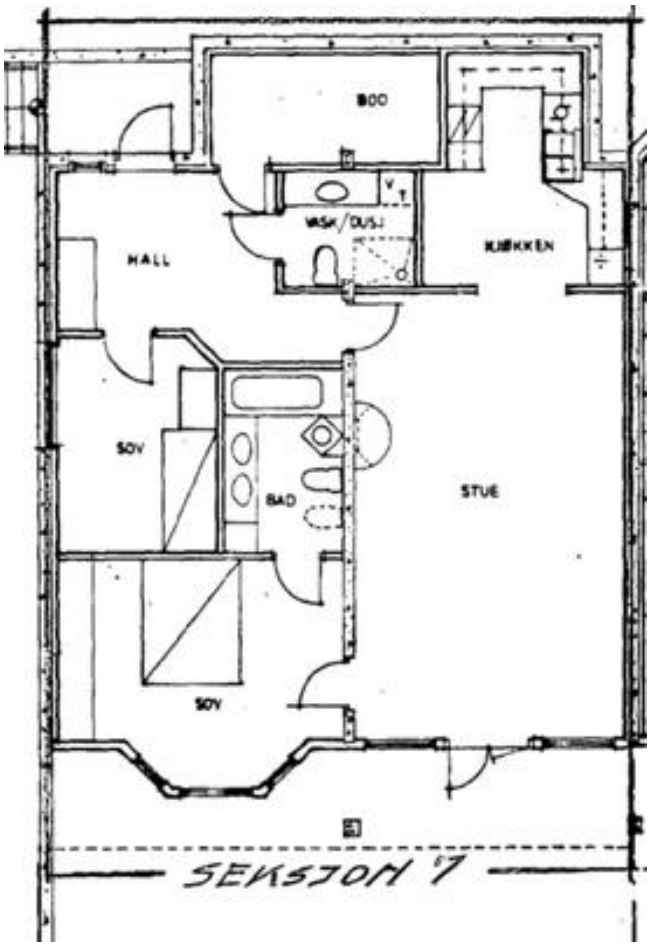
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Ferdinand Storm Fausko	9578-5999-4-1661897	2026-03-31 08:27:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0755/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gråkamveien 2N, 0777 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ferdinand Fausko

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8156919
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro nettverk service AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0755/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erik Ferdinand Storm Fausko	**2026-03-31**

Identifikasjon

Erik Ferdinand Storm Fausko

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

enova

Energiattest



Adresse **Gråkamveien 2N, 0777 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281652**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81104336**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **1226**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 969 kWh**



Gråkamveien 2N, 0777 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Gråkamveien 2N, 0777 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

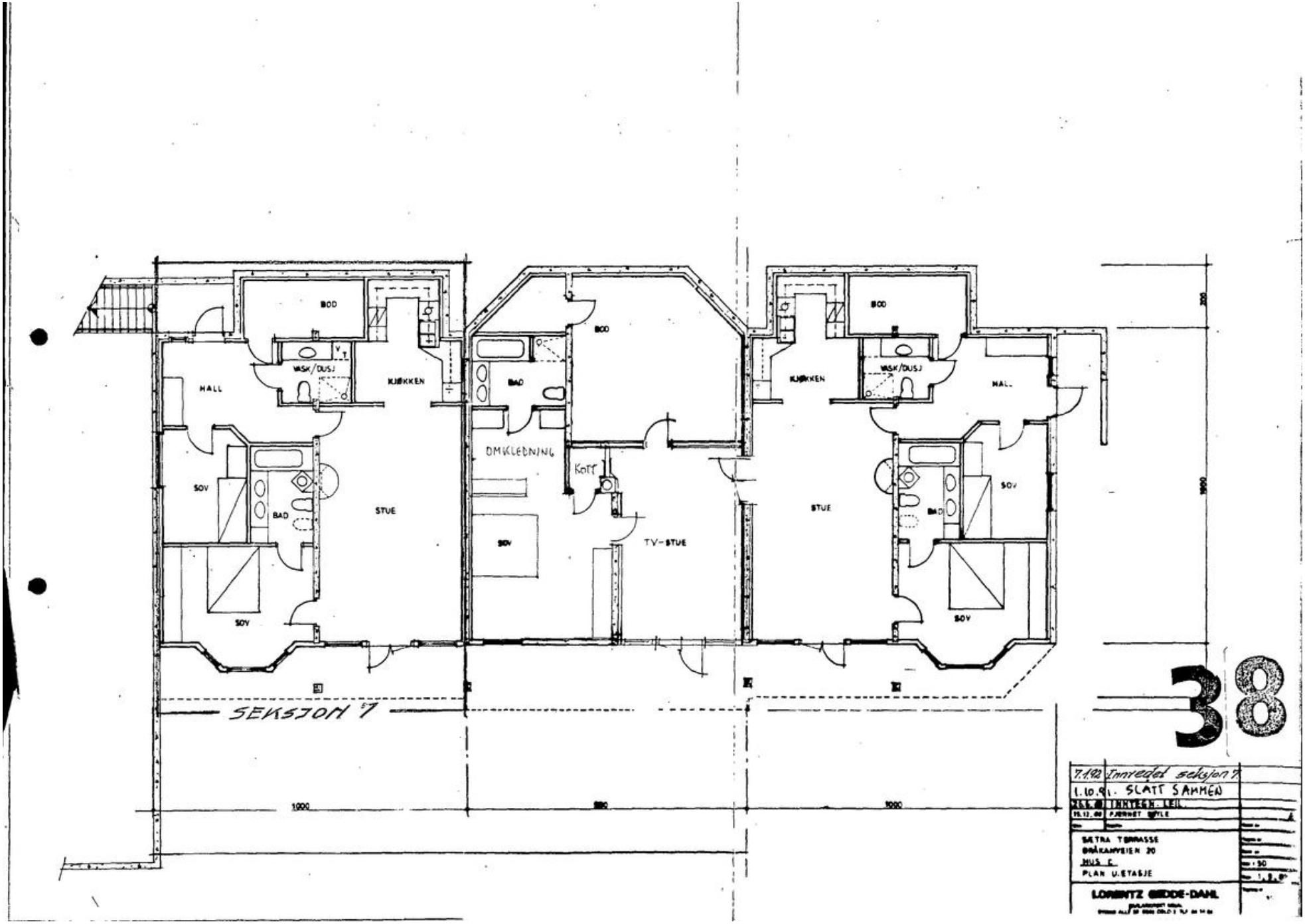
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

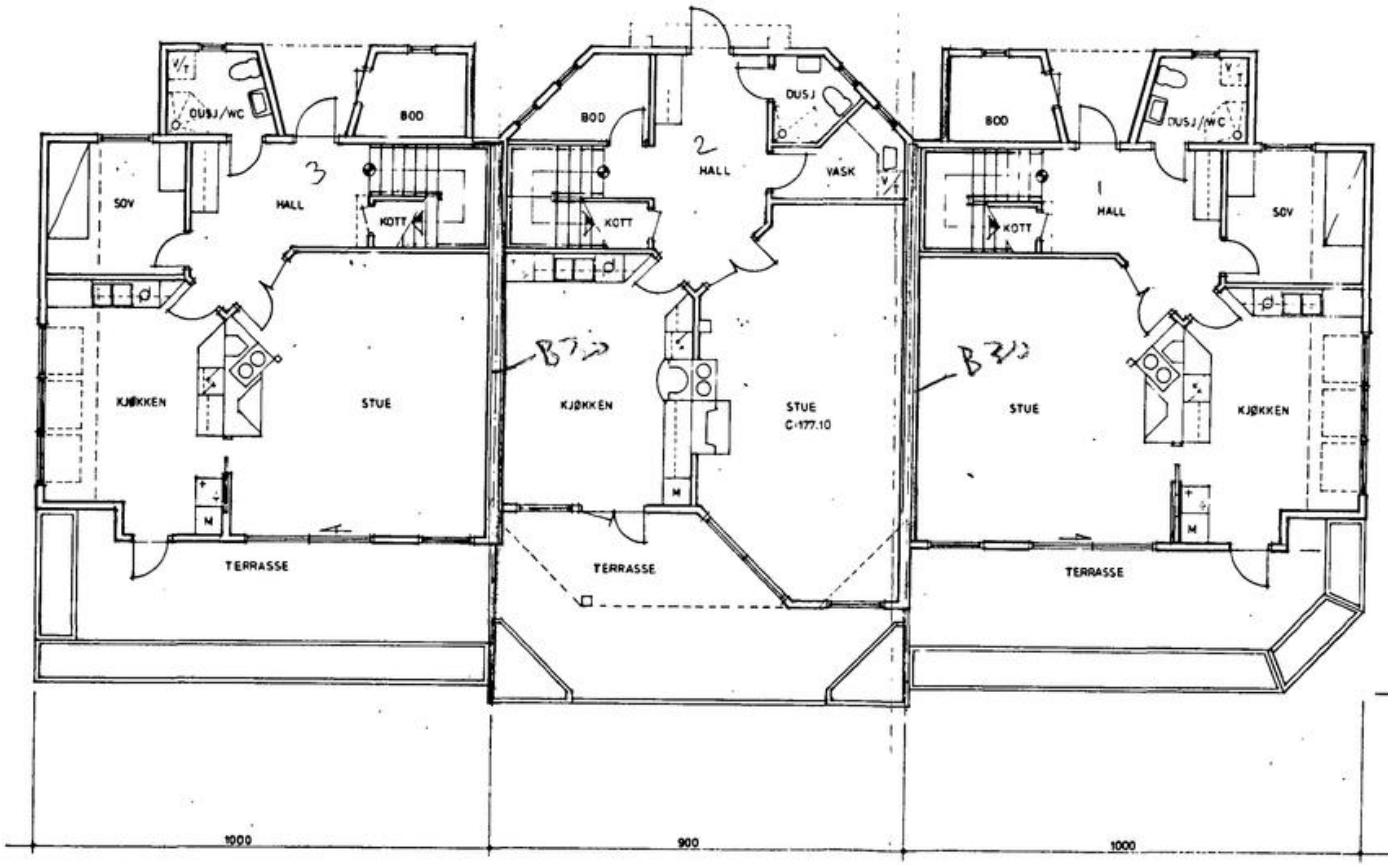
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


BOD
VASK/DUSJ
KJØKKEN
HALL
SOV
BAD
STUE
SOV
BOD
BAD
GARDEROBE
Kott
SOV
TV-STUE
BOD
KJØKKEN
VASK/DUSJ
HALL
STUE
BAD
SOV
SOV
SEKSJON 7
1000
1000
38
7.192 Innredet seksjon 7
1.10.91. SLATT SAMMEN
INNTEGN. LEIL
PJERNET
SETRA TERRASSE
BRÅKANVEIEN 20
HUS C
PLAN U.ETASJE
LORENTZ GIEDDE-DAHL

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22-12-1988



15

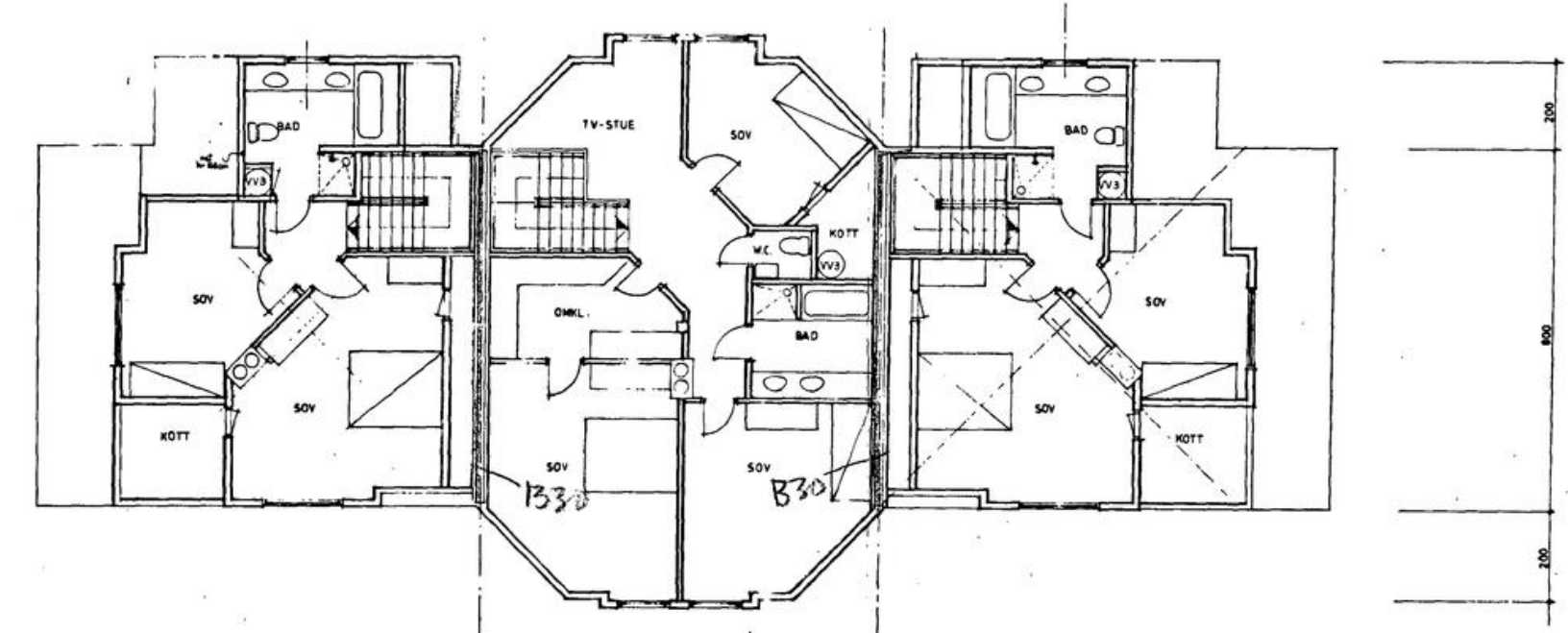
15.12.88	TERRASSE AVKUTTET	A
3.10.88	DIV.	

SÆTRA TERRASSE
GRÅKAMVN 20
HUS C
PLAN 1 ETASJE

LORENTZ GEDDE-DAHL
SIVILARKITEKT MNAL

Tegning nr. 112
Skala 1:50
Dato 1.9.88

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22-12-1988



16

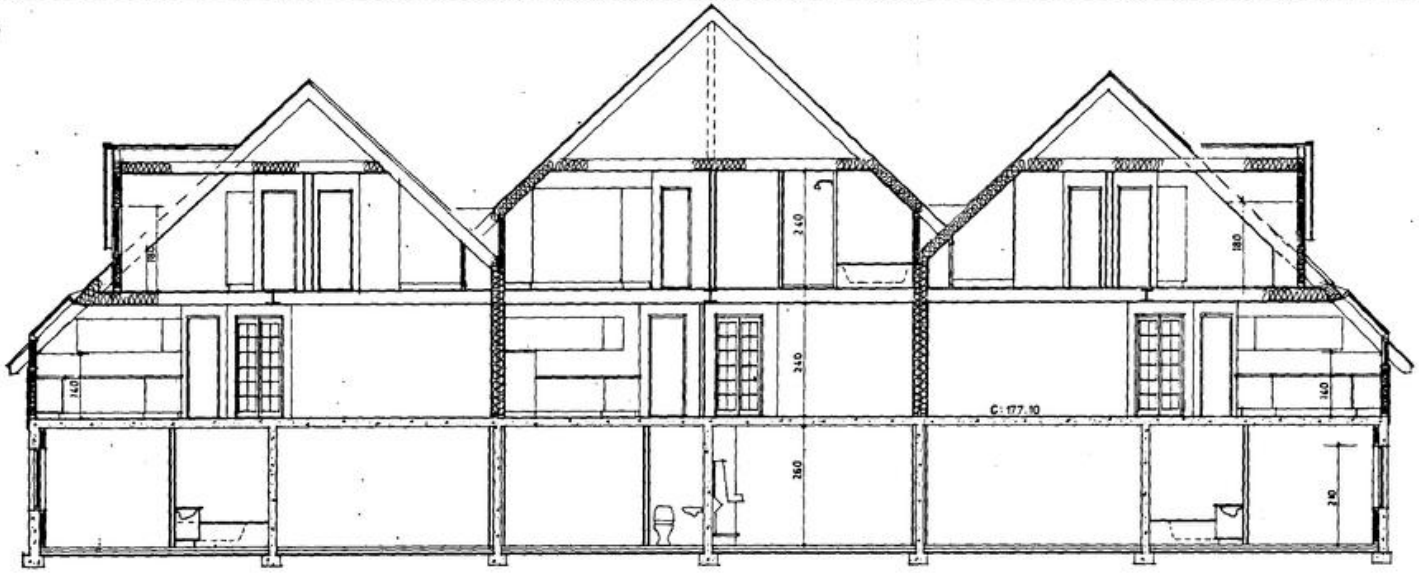
19.10.88	KARNAPP ENDELEIL. BREDERE	B
6.10.88	SPEILVENDT BAD I MIDTLEILIGHET	A
Dato	Revisjon	Kontr. av

SÆTRA TERRASSE
GRÅKAMVEIEN 20
HUS C
PLAN 2. ETASJE

Dato 1.9.88

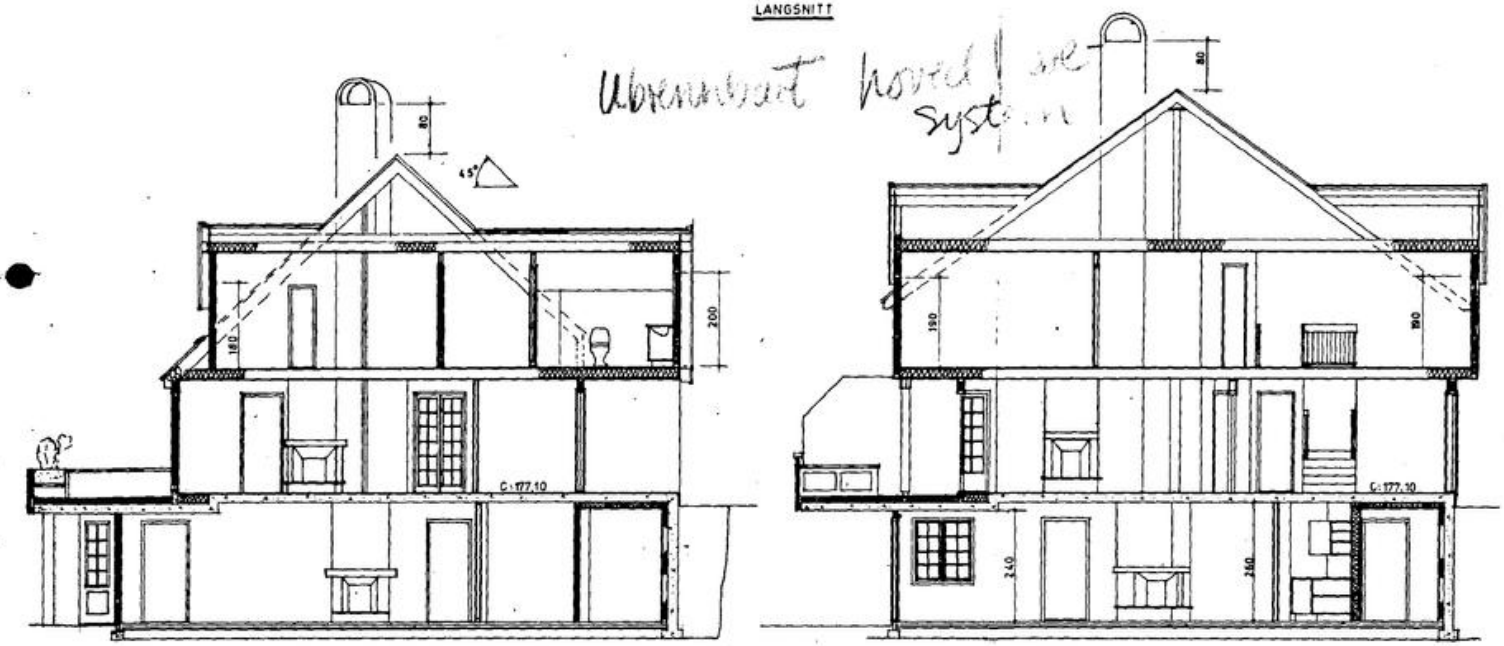
LORENTZ GEDDE-DAHL
SIVILARKITEKT MNAL
BYGDØY ALLÉ 39 0265 OSLO 2 TLF. 44 14 86

Tegning nr. 113



LANGSNITT

Ubrennbart hoved[illegible] se
syste[illegible]



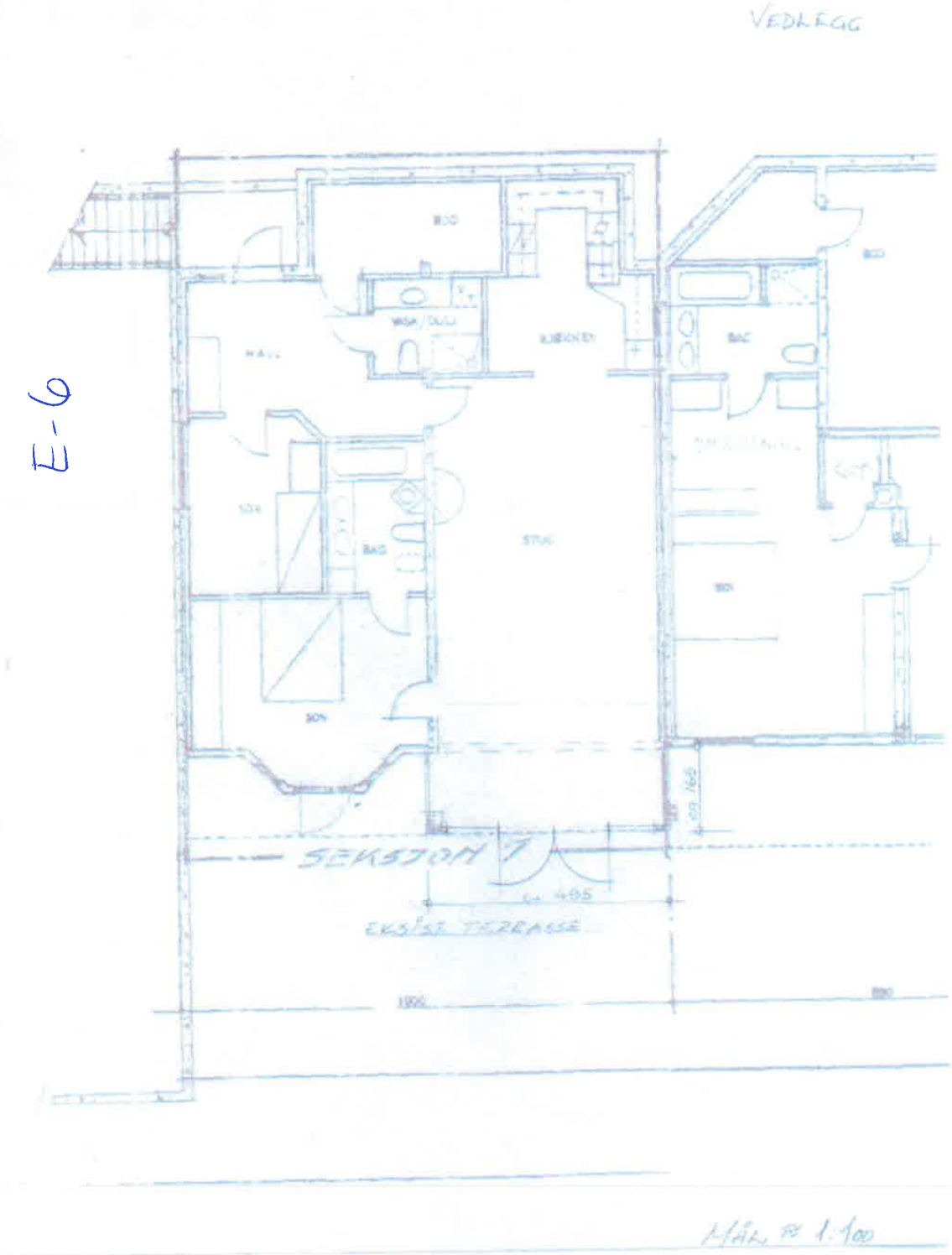
B - B (ENDESEKSJON)

A - A (MIDTSEKSJON)

22

20.1.89	SENKET TAK 30 CM	B
16.11.88.	KONTR. VINDUSHØYDER 2.ET.	
Dato	Revisjon	Tegn. nr.
SÆTRA TERRASSE, GRÅKAMVEIEN 20. SNITT HUS C		Tegn. nr. 21
		Målestokk 1:50
LORENTZ GEDDE-DAHL		Dato 28.10.88
		Tegn. nr. 122[illegible]

ICA alt.2 plan.bmp



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206108
Leveransetype:	Plantegninger (Rekkehus)
Dokumentene er kontrollert:	03.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GRÅKAMVEIEN 2N
Postadresse:	0777 OSLO
Matrikkel:	0301-41/1226

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206108

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Sætra terrasse
v/Anne B. Espeli
Gråkamveien 2
0386 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870103572	96/7499

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	5. februar 1996

Arbeidssted : 041/1226 (0071) Gråkamveien 2 Hus C
Byggherre : Sameiet Sætra terrasse, Gråkamveien 2, 0386 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - REKKEHUS

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Bjørn Meling
Overingeniør

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206108
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GRÅKAMVEIEN 2N
Postadresse:	0777 OSLO
Matrikkel:	0301-41/1226

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206108

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BIRTE CHRISTINA DALANE AAKRE
Stranden 83
0250 OSLO

Dato: 18.08.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201501477-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tommy Monge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRÅKAMVEIEN 2N	Eiendom:	41/1226/0/0
Tiltakshaver:	BIRTE CHRISTINA DALANE AAKRE	Adresse:	Stranden 83, 0250 OSLO
Søker:	BIRTE CHRISTINA DALANE AAKRE	Adresse:	Stranden 83, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Gråkamveien 2 N

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av del av terrasse mottatt 03.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501477			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Plan			1/13
Fasade 1			1/14
Fasade 2			1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ADVOKATFIRMAET HJORT DA, Postboks 471 Sentrum, 0105 OSLO,
advokatfirmaet@hjort.no
ADVOKATFIRMAET ØKLAND & CO DA, Postboks 63, 2001 LILLESTRØM,
marthe@oklandco.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
GRÅKAMVEIEN 2N

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527260
9010547

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 1226

Vi viser til bestilling av 20260223 for GRÅKAMVEIEN 2N.

GNR. 41 BNR. 1226

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1990.

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

4637 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

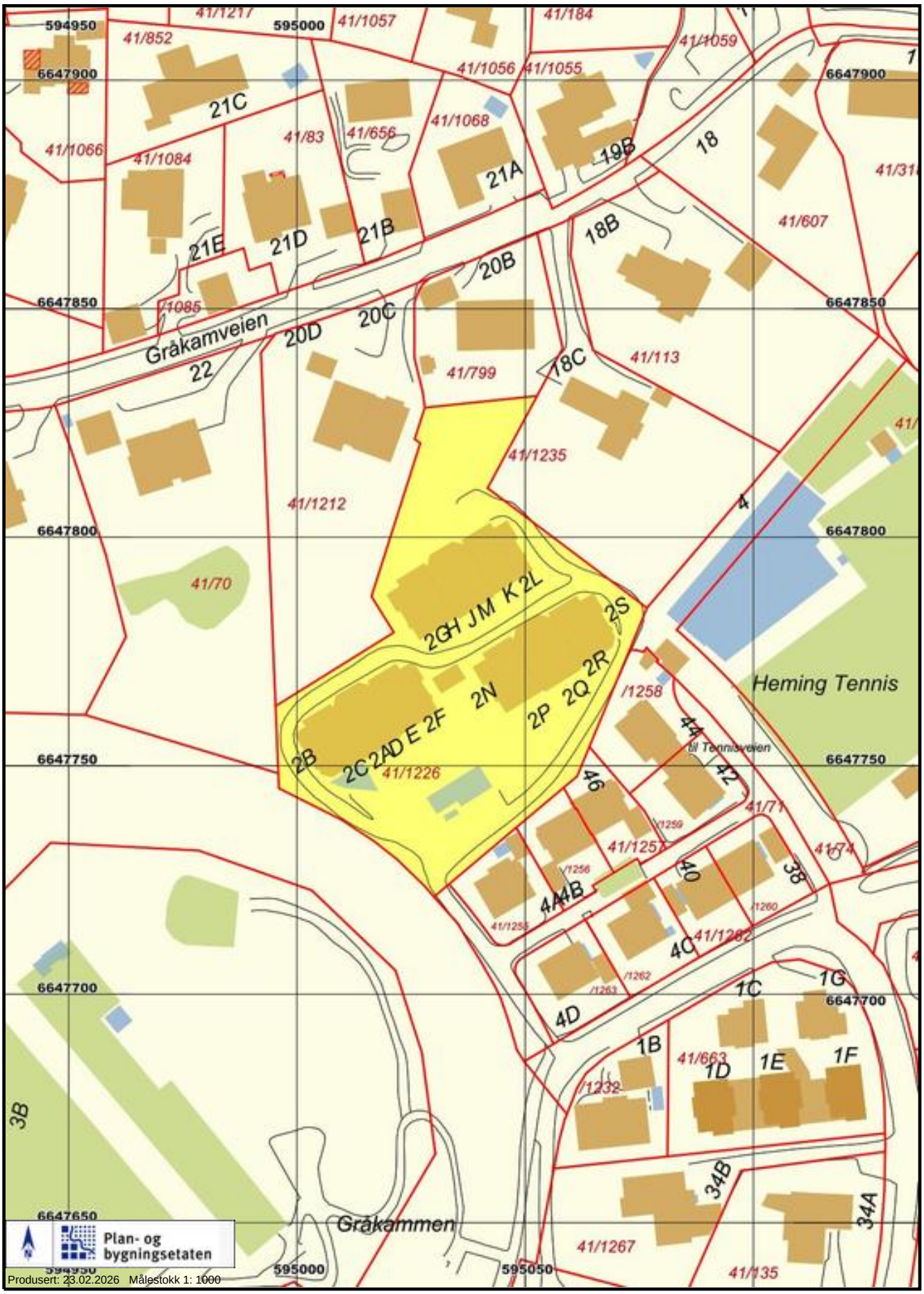
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

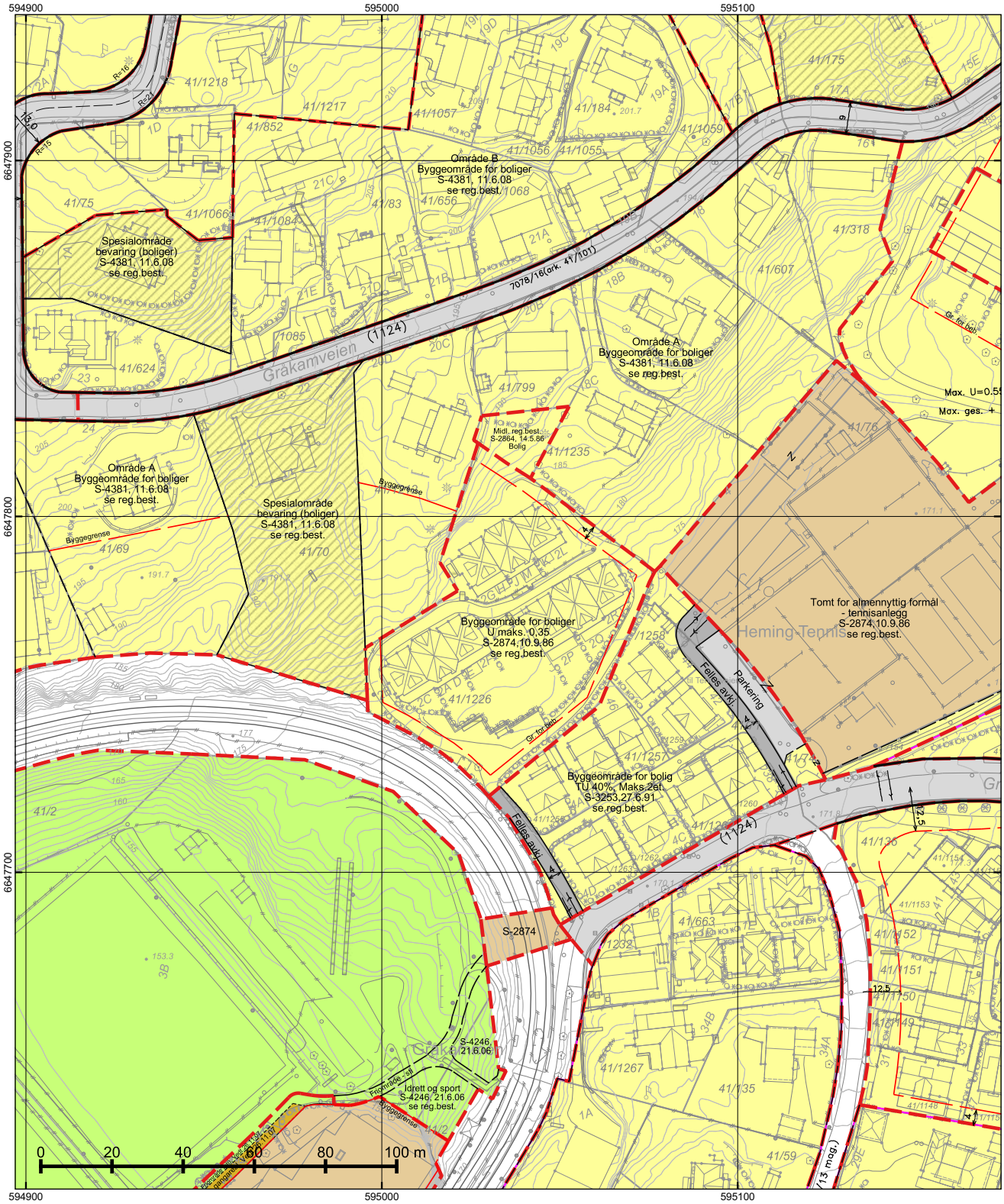
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Gråkamveien
Heming Tennis
Gråkammen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

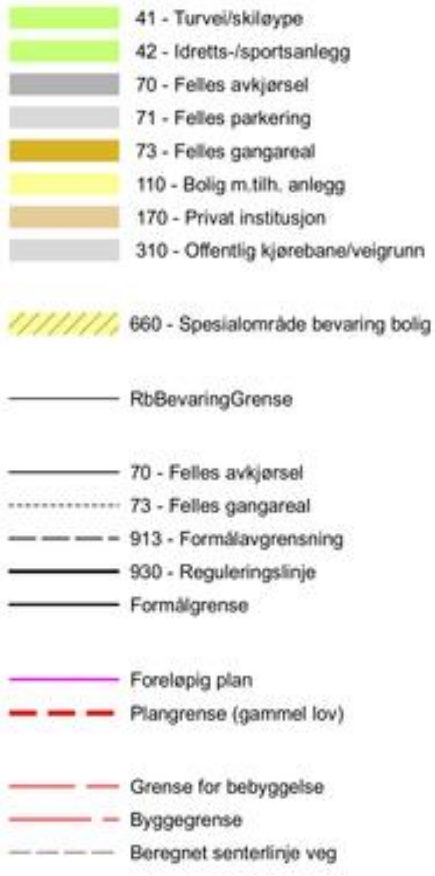
PlottID/Best.nr: 153506/ 86527260
Adresse: Gråkamveien 2
Gnr/Bnr: 41/1226

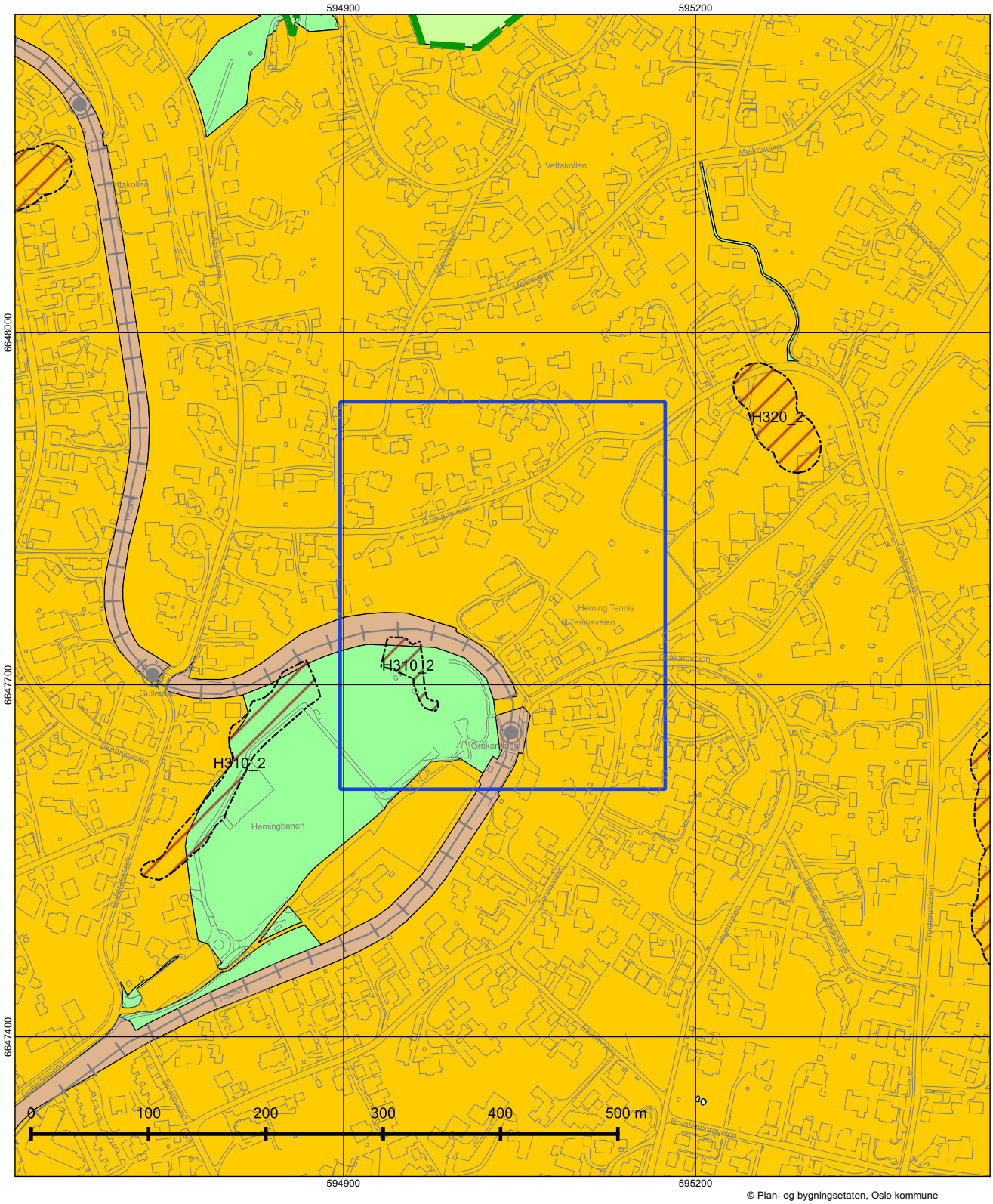
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153506/86527260
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

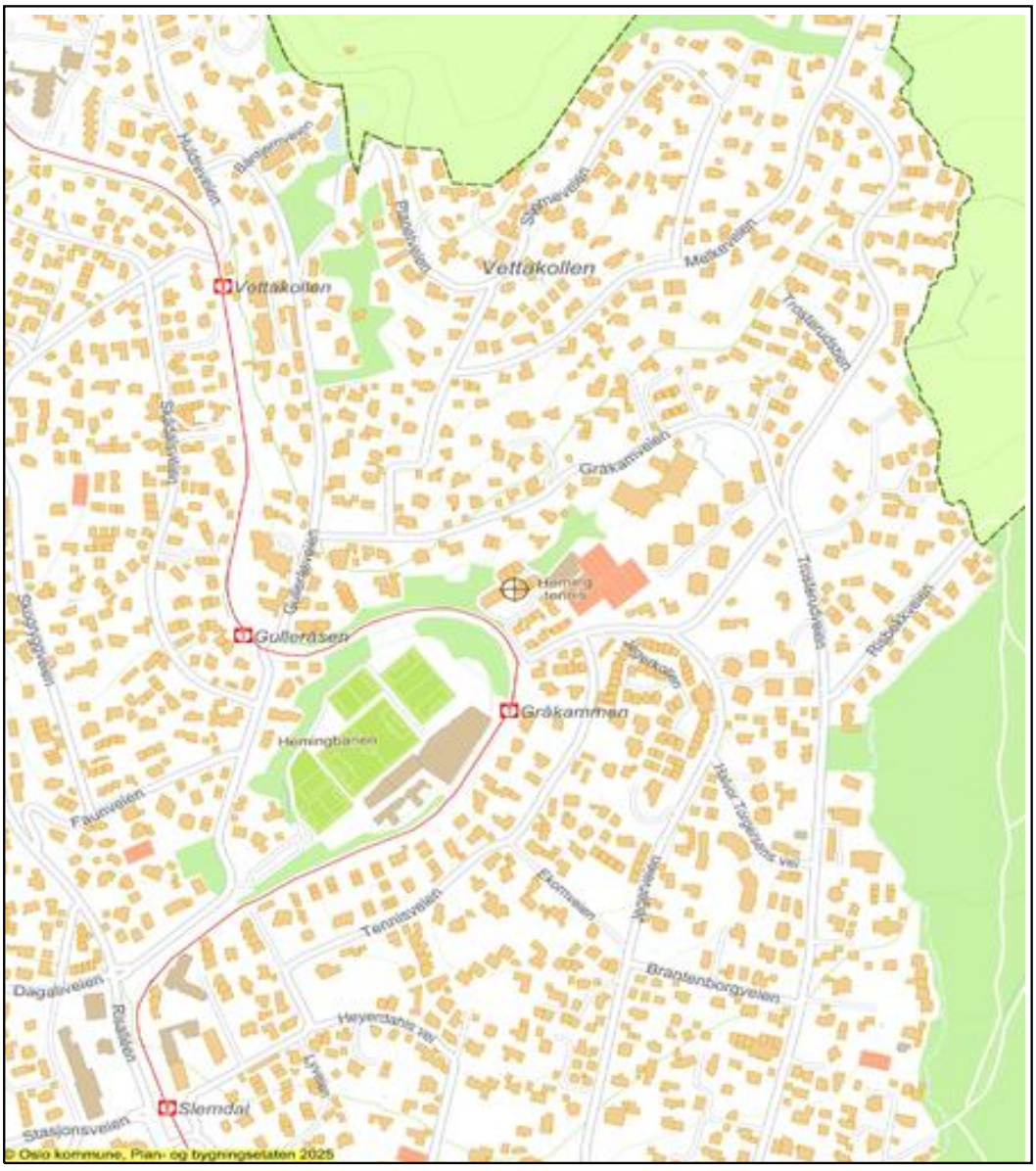
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Gråkamveien 2 N	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	41 / 1226	**Skolekrets (2020/2021):**	Slemdal



Dato: 23.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Gråkamveien 2 N Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.02.2026

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2874

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gråkamveien 2 - 4 m.fl. til tomt for almennyttig formål (tennisanlegg) og for Gråkamveien 10 og 20 til byggeområde for boliger. Se beb.plan i forarb.til S-2874 i sak 111/86

Vedtaksdato: 10.09.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603675
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se S-3253,27.6.91
Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.41, BNR.2, 74, 76, 106 OG 154, GRÅKAMVEIEN 2-4, 10 OG 20.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Tomt for allmennyttig formål (tennisanlegg for Heming tennisklubb).
- Byggeområde for boliger.

Tomt for allmennyttig formål:

§ 3. Innenfor tomt for allmennyttig formål tillates det anlagt tennisbaner med tilhørende anlegg.

§ 4. Det tillates bygd nødvendig garderobeanlegg og utvendig redskapsbod i en etasje + evt. underetasje. Bebyggelsen skal ha tilsvarende takfall som nåværende garderobebygning.

§ 5. Det tillates bygd vaktmesterbolig på 140 m2 i en etasje + evt. underetasje.

§ 6. Det skal anordnes minst 30 parkeringsplasser på egen grunn.

§ 7. Nåværende plasthall tillates oppført i vintersesongen.

§ 8. Området tillates ikke inngjerdet.

§ 9. Biloppstillingsplasser og tennisbaner nærmere enn 30-40 meter fra boliger skal avskjermes med tett konstruksjon. Støy fra teknisk installasjoner skal ikke overstige 35 db (A) ved boliger, målt utenfor fasade.

Byggeområde for boliger:

§ 10. Gråkamveien 10 gnr.41, bnr.154 skal ha en maks. utnyttelsesgrad på 0,4. Maks etasjetall skal være 4 et. + garasje. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplass pr. bolig.
Eiendommen tillates 3 separate atkomster til Gråkamveien.

§ 11. Gråkamveien 20 gnr.41, bnr.71 og del av 106 skal ha en maks. utnyttelsesgrad på 0,35. Maks. etasjetall skal være 2 et. + U.
Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplass pr. bolig.
Det tillates en atkomst nordover og ut til Gråkamveien, samt en atkomst sydover via tomt for allmennyttig formål og ut til Gråkamveien.

§ 12. Før byggemelding innsendes skal bebyggelsesplan for den enkelte eiendom være godkjent.

§ 13. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta som viser eksisterende og fremtidig terreng og areal for lek og opphold, jfr. paragraf 69 nr. 3 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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: 23.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/1226 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gråkamveien 2N 0777 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 316 297,35
Fakturamottaker:	Sameiet Sætra Terrasse Gråkamveien 2 0777 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sætra Terrasse Sameiet	Totalt	NOK 316 297,35

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	215 256,88
Feie- og tilsynsgebyr	4 248,00
Renovasjonsgebyr	96 792,47
Totale avgifter	**316 297,35**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/1226/0/7	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Gråkamveien 2N 0777 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 965,00
Fakturamottaker:	Fausko Ferdinand E Storm Gråkamveien 2n 0777 OSLO		
Eiernavn:	Fausko Ferdinand E Storm	Totalt	NOK 1 965,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 965,00
Totale avgifter	**1 965,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Doknr: 19321 Tinglyst: 17.04.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 APR 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 19321

ERKLÆRING

for anerkjennelse av bruksrett.

Undertegnede eiere av
g.nr. 41, b.nr. 1255, Pål Trost-Nielsen og Marie Trost-Nielsen
g.nr. 41, b.nr. 1256, Erik Lorange og Ingrid Riddervold Lorange
~~g.nr. 41, b.nr. 1257, Gunnar H. Heiberg og Marianne E. Johnsen~~
g.nr. 41, b.nr. 1258, Tor Inge Tønnessen og Åsa Cecilie Tønnessen

avgir herved følgende erklæring som skal tinglyses som heftelse på eiendommene:

De til enhver tid hjemmelsinnehavere av g.nr. 41, b.nr. 1226, snr. 1 - 17 gis rett til å legge adkomstvei med tilhørende skråning mot våre eiendommer, slik vedlagte kart viser.

Oslo, den .....
Pål Trost-Nielsen

Oslo, den.....
Marie Trost-Nielsen

Oslo, den .....
Erik Lorange

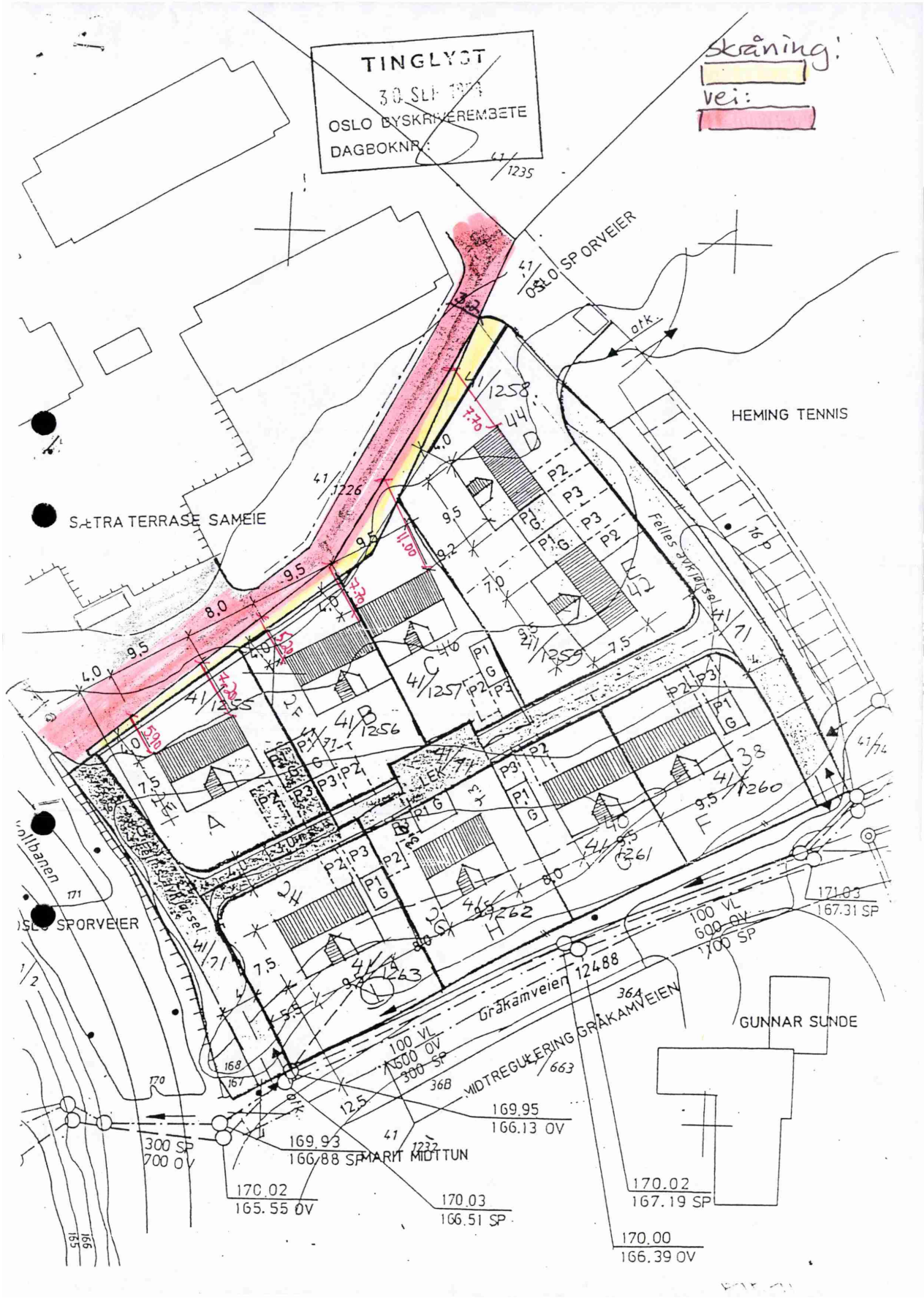
Oslo, den .....
Ingrid Riddervold Lorange

Oslo, den .....
~~Gunnar H. Heiberg~~

Oslo, den.....
~~Marianne E. Johnsen~~

Oslo, den .....
Tor Inge Tønnessen

Oslo, den.....
Åsa Cecilie Tønnessen


TINGLYST
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR:
Skråning:
vei:
OSLO SPORVEIER
HEMING TENNIS
SÆTRA TERRASSE SAMEIE
Fellesarealer
GRÅKAMVEIEN
MIDTREGULERING GRÅKAMVEIEN
GUNNAR SUNDE
MARIT MIDTTUN
169.95
166.13 OV
169.93
166.88 SP
170.02
165.55 OV
170.03
166.51 SP
170.02
167.19 SP
170.00
166.39 OV
171.03
167.31 SP
300 SP
700 OV
100 VL
600 OV
300 SP

H.r.adv.Finn Leonthin v/adv.Per H.Rikheim.Akersgt. 16.0158 Oslo 1.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT
20.DEC.90 077431
BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT
18.JAN.91 003036
BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 41 BNR. 71 OG BNR. 1226

ATKOMSTVEI

Gnr. 41 bnr. 1226
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Gråkamvn.
over gnr. 41 bnr. 71
langs denne eiendoms vestre
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 41 bnr. 71
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 6.november 1990

For gnr. 41 bnr. 71

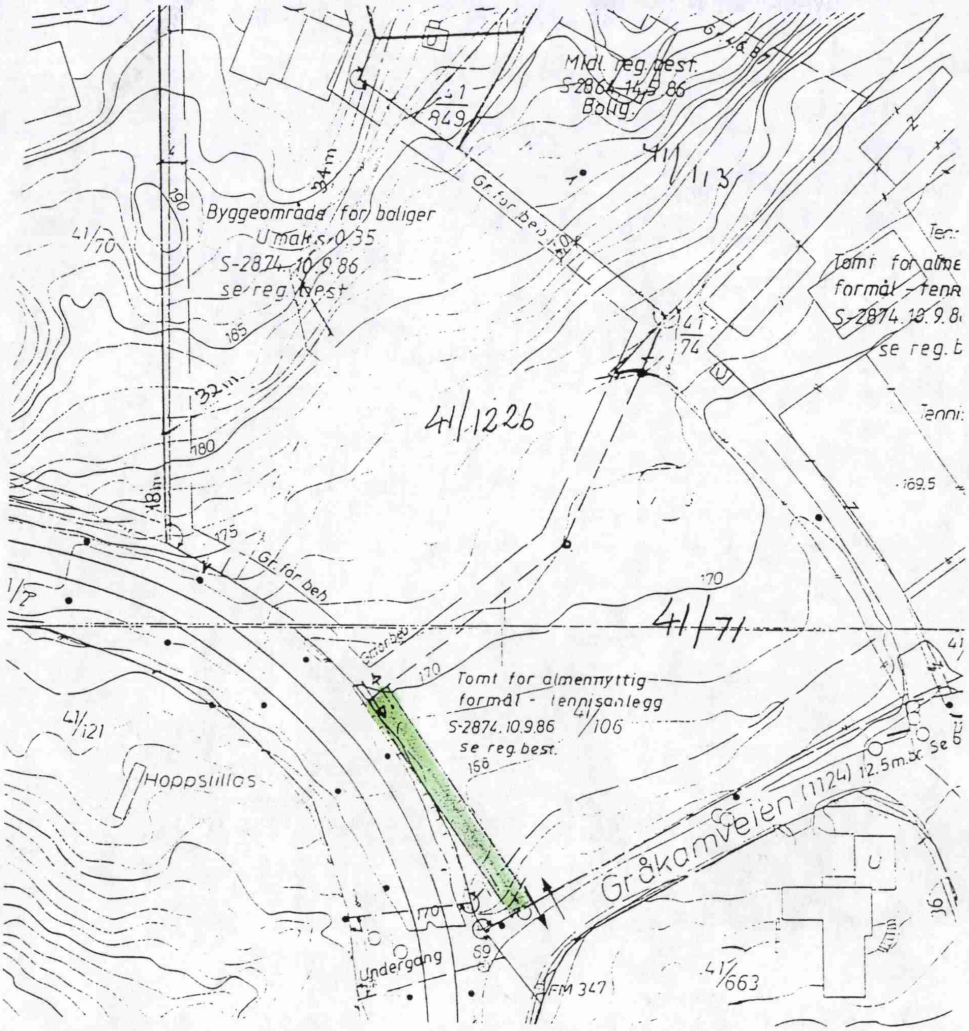
Hjemmelsinnehaver
Kari Løchen
Kari Elisabeth Brinch
Christian Nicolay Brinch

Finn Leonthin

I henhold til fullmakt
fra samtlige grunneiere.

Doknr: 3036 Tinglyst: 18.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

JCM


Midl. reg. best.
S-2864. 14.9.86
Bolig
41/113
41/1226
41/74
41/71
41/106
41/121
41/70
41/663
Byggeområde for boliger
U-mak.s. 0.35
S-2874. 10.9.86
se reg. best
Tomt for almennyttig
formål - tennisanlegg
S-2874. 10.9.86
se reg. best.
Gr. for beb.
Hoppsillos
Gråkamveien (1124) 12.5 m.br.
Undergang
FM 347

DAGBOKFØRT
5.JULI 90 40421
BYSKRIVEREN I OSLO

E R K L Æ R I N G

Eieren av gnr. 41 bnr. 71 Gir herved eieren av gnr. 41 bnr. 1226 rett til adkomst langs eiendommens sydvestre grense mot Holmenkollbanen, slik at rettighetshaveren, og senere eierne av de boliger som er oppført på bnr. 1226 kan kjøre over parsellen fra Gråkamveien og inn/ut til parkerings- og garasjeanlegget på bnr. 1226.

Veiretten gir ikke senere eiere av bnr. 71, eller deler av denne, rett til å parkere på adkomstveien eller parkeringsareal som tildannes i tilknytning til adkomsten.

Det skal ikke betales vederlag for selve veiretten, men rettighetshaveren må finne seg i å betale en forholdsmessig del av utgiftene ved vedlikehold og snerydding på arealet, eventuelt efter bestemmelse i rettslig skjønn. Han kan kreve at det fremlegges dokumentasjon for disse vedlikeholdsomkostningenen, som betales efterskuddsvis ved påkrav.

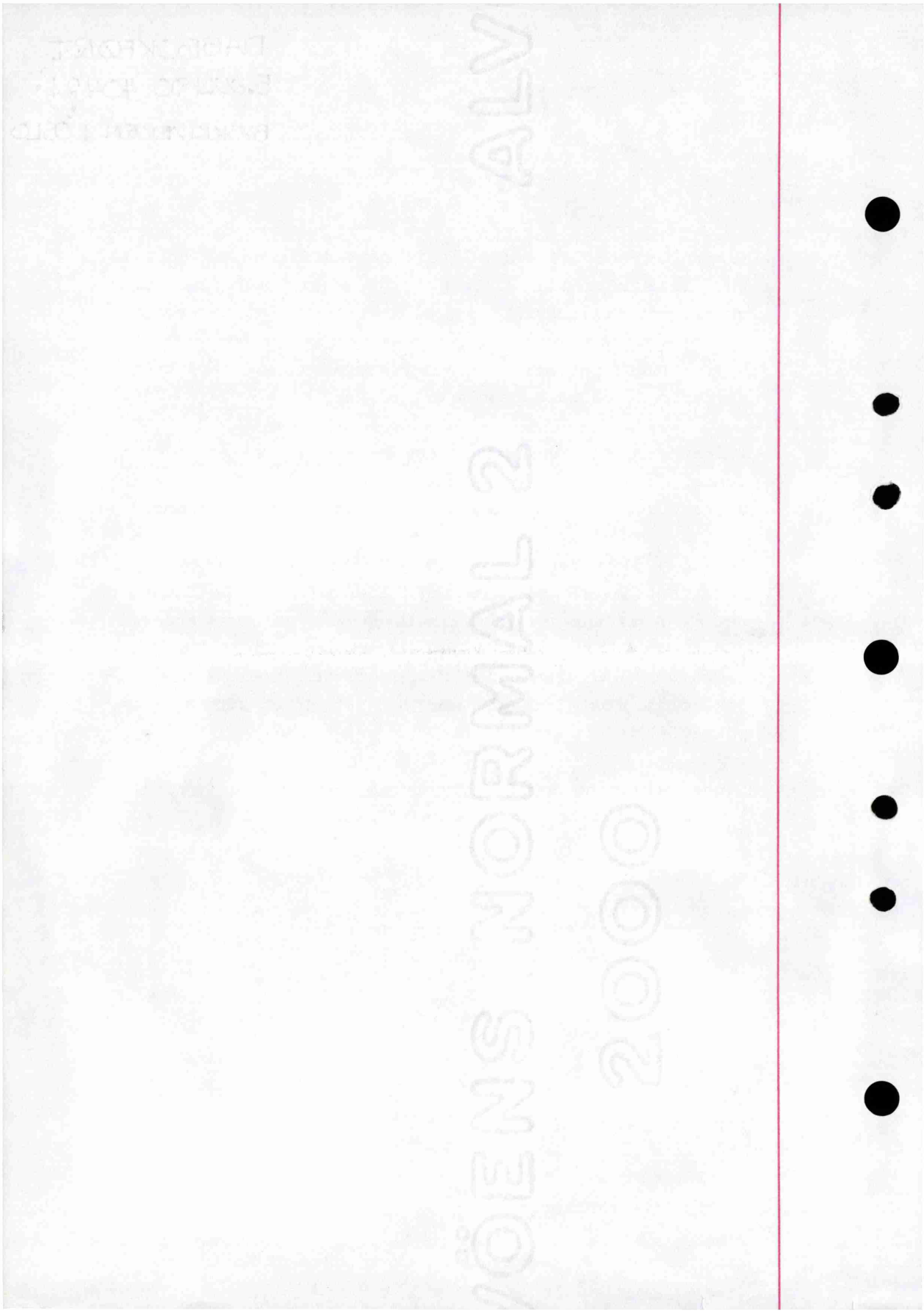
Denne erklæring kan tinglyses på bnr. 71, og kan ikke avlyses uten samtykke av Bygningsrådet i Oslo.

Oslo, den 10. mai 1990

H.r. adv. Finn Leonthin
i.h.t. fullmakt

phr\div\graakammen.erk

Doknr: 40421 Tinglyst: 05.07.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2019/579455/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-18 12:08
Kartverket

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22/1-19

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602484857
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
051061	HAGESTRAND MARIANNE		GRÅKAMVEIEN 2 N, 0777 OSLO
241160	ØREN PER ATLE		GRÅKAMVEIEN 2 N, 0777 OSLO
998443717	SAMEIET SÆTRA TERRASSE		Gråkamveien 2, 0777 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	41	1226

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 579455 Tinglyst: 22.05.2019
STATENS KARTVERK

22.01.2019 15.13

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 14/1-19

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 901 30 575 BENEDICTE FJELLTVEIT
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Hjort DA	946 129 356	998 443 717	97757029
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 471 Sentrum	0105	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	41	1226	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	051061[redacted]	Marianne Hagestrand	1/10
7	241160[redacted]	Per Atle Øren	9/10
	998443717	Sameiet Sætra Terrasse	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
7	B	115	
		Nevner = 3119	

Dato	Innsenderens underskrift
20.12.2018	Linda Boldvik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon 7 sin hoveddel. Eierbrøken endres marginalt som et resultat av dette.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
20.12.2018	Linda Boldvik

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo 17/12-18		PER ATLE ØREN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	OSLO, 14.12.18		JAN ERIK HOLTHE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		se vedlagt erklæring*	
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
20.12.2018	Linda Boldvik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **5**

*Påført av saksbehandler 14/1-19 ØF

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 17.12.2018		PER ATLE ØREN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
0320, 14.12.18		JAN ERIK HOLTHE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0102	OSLO	41	1226		7

Dato	Underskrift	Stempel
18.1.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20.12.2018.	Linda Bodvik

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

ERKLÆRING

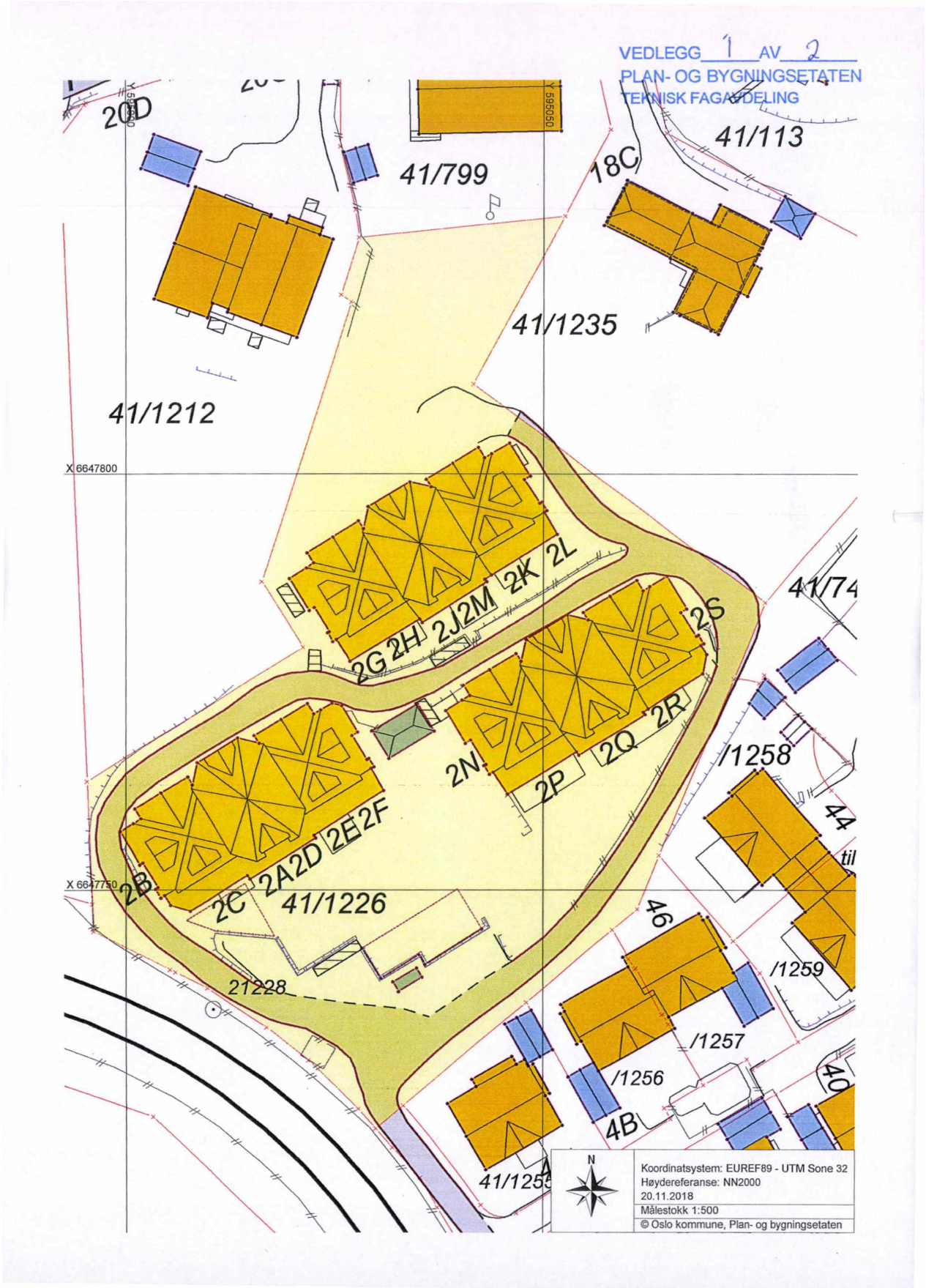
Undertegnede Marianne Hagestrand, fnr. 051061[redacted]g Per Atle Øren fnr. 241160[redacted]som er hjemmelshaver til gnr. 41 bnr. 1226 snr. 7 i Oslo kommune, samtykker herved til reseksjonering av denne seksjonen. Reseksjoneringen innebærer at del av fellsareal overføres til seksjon 7.

Advokatfirmaet Hjort gis fullmakt til på hjemmelshaveres vegne på vegne av hjemmelshaver å søke om denne reseksjoneringen.

Sted, dato: Oslo 16/5 - 2018

Marianne Hagestrand
Marianne Hagestrand

Per Atle Øren


VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
20D
41/799
18C
41/113
41/1235
41/1212
X 6647800
2G 2H 2J 2M 2K 2L
2S
41/74
2N
2P
2Q 2R
/1258
44
til
2B
2C 2A 2D 2E 2F
X 6647750
41/1226
21228
46
/1259
/1257
/1256
4B
40
41/125
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
20.11.2018
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NYVERK

DIAKRI



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Kari Løchen m.fl., v/adv. Per Diesen, Gråkamvn. 2, 0389 OSLO

Oslo kommune

TINGLYST
30 SEP 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 55011

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940018617

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 41/71 (FELLESAREAL) x)

Gnr. 41 bnr. 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263,1226, 74 og 76.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 41 bnr. 1255 ,gnr. 41 bnr. 1256, gnr. 41 bnr. 1262 og gnr. 41 bnr. 1263, skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) over fellesarealet ut til Gråkamveien i syd, som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 41 bnr. 1257, gnr. 41 bnr. 1258, gnr. 41 bnr. 1259, gnr. 41 bnr. 1260 og gnr.41 bnr. 1261 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei(4 meter bred) , over fellesarealet ut til Gråkamveien i nord ,som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI:

Gnr.41 bnr. 1226, skal ha rett til bruk av felles avkjørsel i syd.
Gnr. 41 bnr. 74 og bnr.76, skal ha rett til bruk av felles avkjørsel i nord.

BILOPPSTILLINGSPLASS - GARASJEPLASS - LEKEPLASS:

Areal som vist med blått i fellesparsellen , er avsatt til lekeplass.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 41 bnr. 71 , og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Oslo, den

Doknr: 55011 Tinglyst: 30.09.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

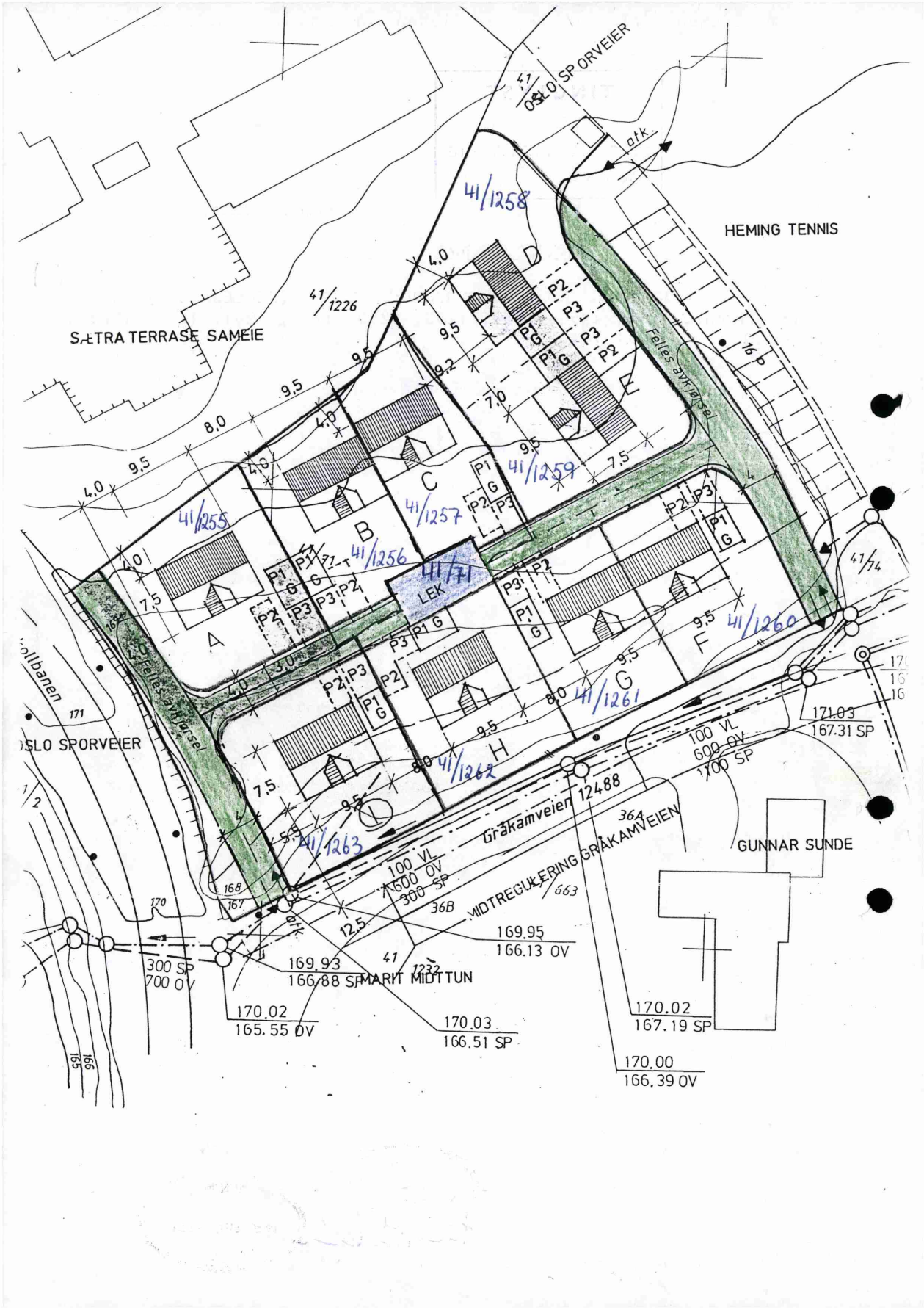
For gnr. 41 bnr. 71 :

Hjemmelshavere etter fullmakt 1159

ADVOKAT PER DIESEN M.N.A.

x) Rettet av Plan-og bygningsetaten 20/9-94 Jay Skjeggestad

MOM


HEMING TENNIS
SÆTRA TERRASSE SAMEIE
OSLO SPORVEIER
Gråkamveien 12488
GUNNAR SUNDE
MARIT MIDTTUN
41/1258
41/1259
41/1257
41/1256
41/1255
41/1260
41/1261
41/1262
41/1263
41/71
LEK
A
B
C
D
E
F
G
H
169.95
166.13 OV
169.93
166.88 SP
170.02
165.55 OV
170.03
166.51 SP
171.03
167.31 SP
170.02
167.19 SP
170.00
166.39 OV

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

DAGBOKFØRT

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	41	1226	

18.JAN.91 003038

BYSKRIVEREN I OSLO

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
300924 [redacted]	Kari Løchen	
050746 [redacted]	Christian N. Brinch	
180244 [redacted]	Kari E. Sand	
151251 [redacted]	Anne B. Brinch	

Doknr: 3038 Tinglyst: 18.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	107	11	B	195	21			31			41			51		
2	B	98	12	B	147	22			32			42			52		
3	B	107	13	B	107	23			33			43			53		
4	B	147	14	B	106	24			34			44			54		
5	B	195	15	B	107	25			35			45			55		
6	B	147	16	B	147	26			36			46			56		
7	N	107	17	B	195	27			37			47			57		
8	N	98	18	B	147	28			38			48			58		
9	B	107	19	G	700	29			39			49			59		
10	B	147	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 3111 = nevner: 3111

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

I h.t. vedtektenes §5 forbeholder sameiet seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp på kr. 20.000,-. Panteretten har prioritet efter første tinglyste ervervssum, og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90% av lånetakst.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

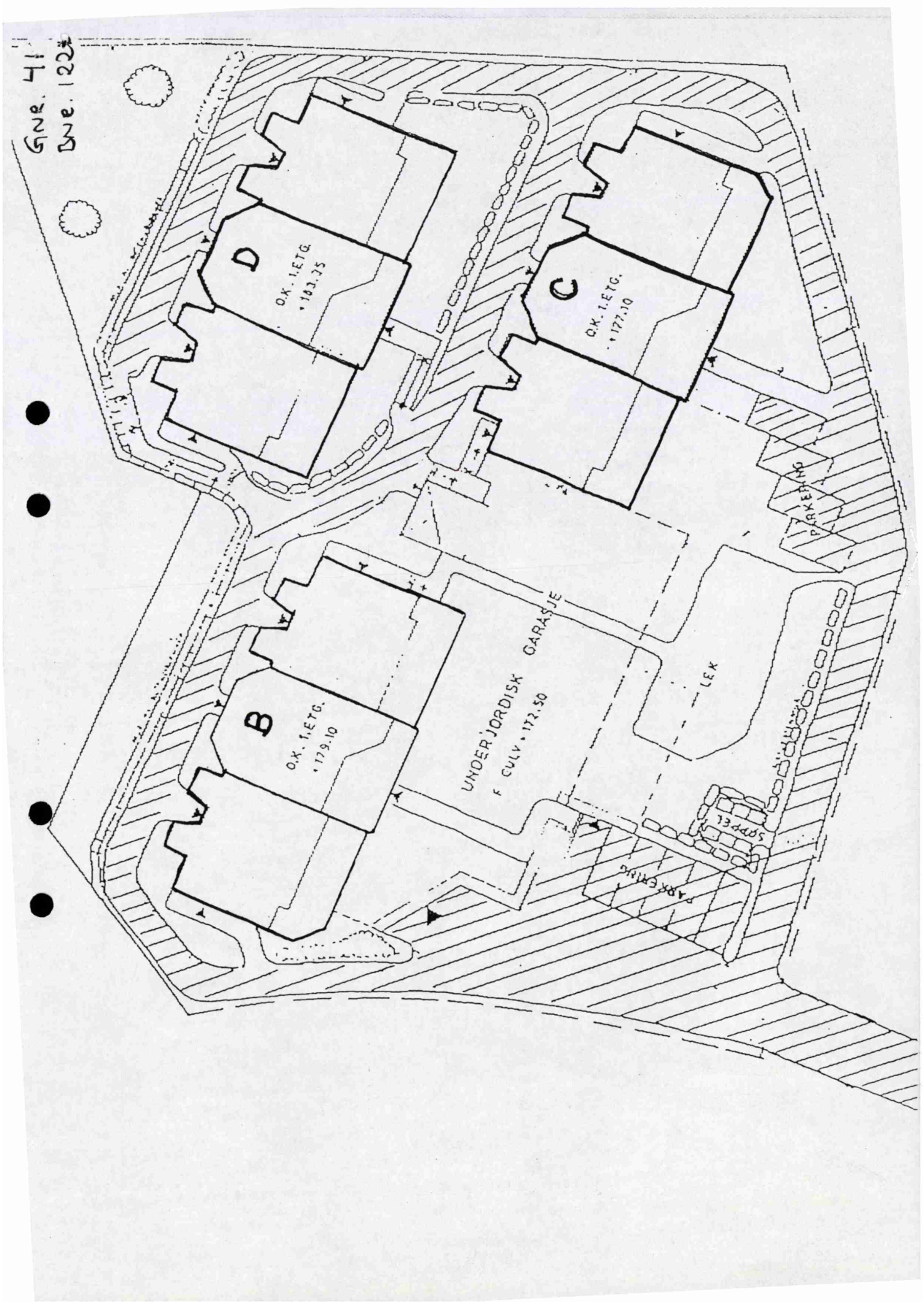
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

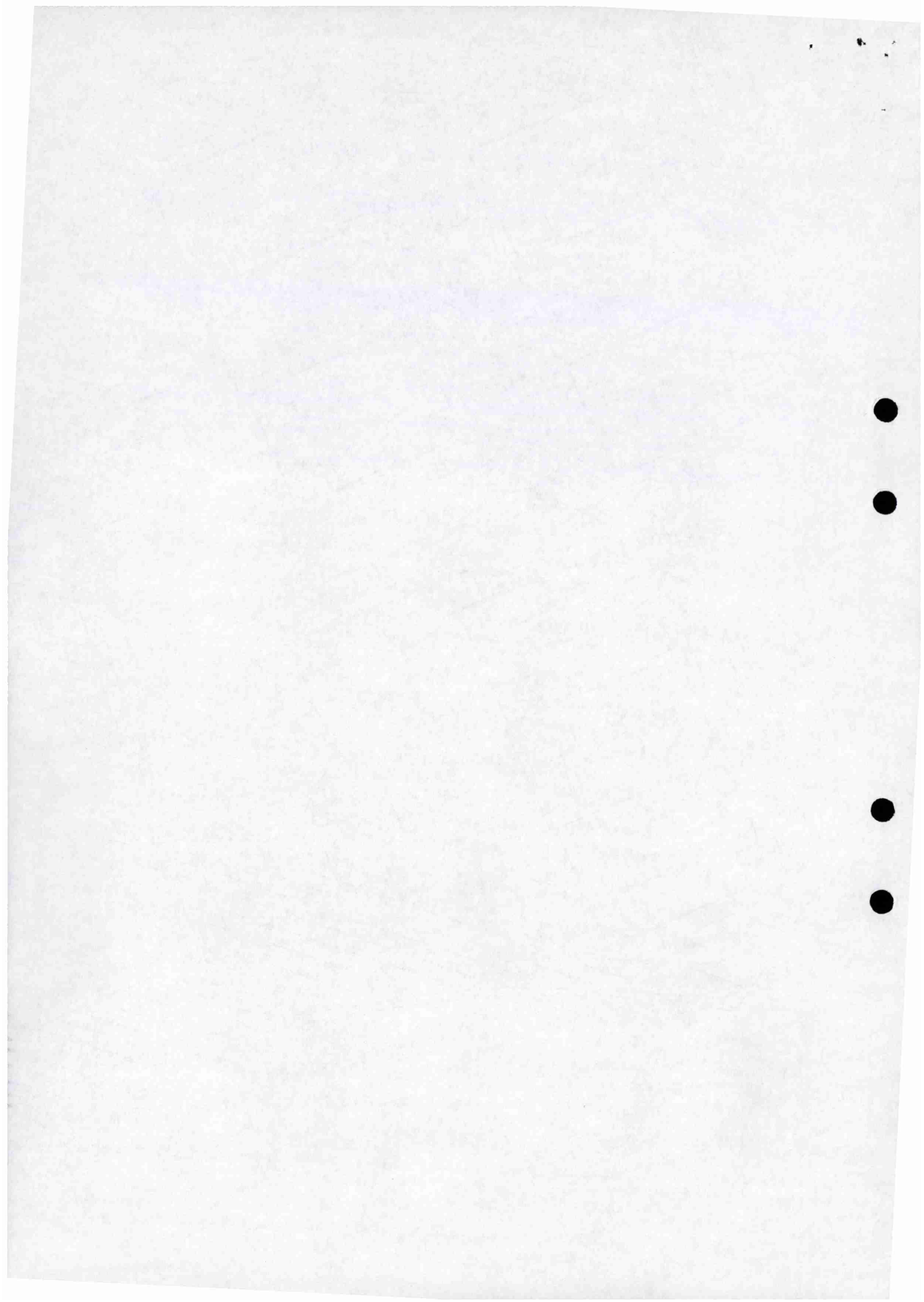
7. Underskrifter

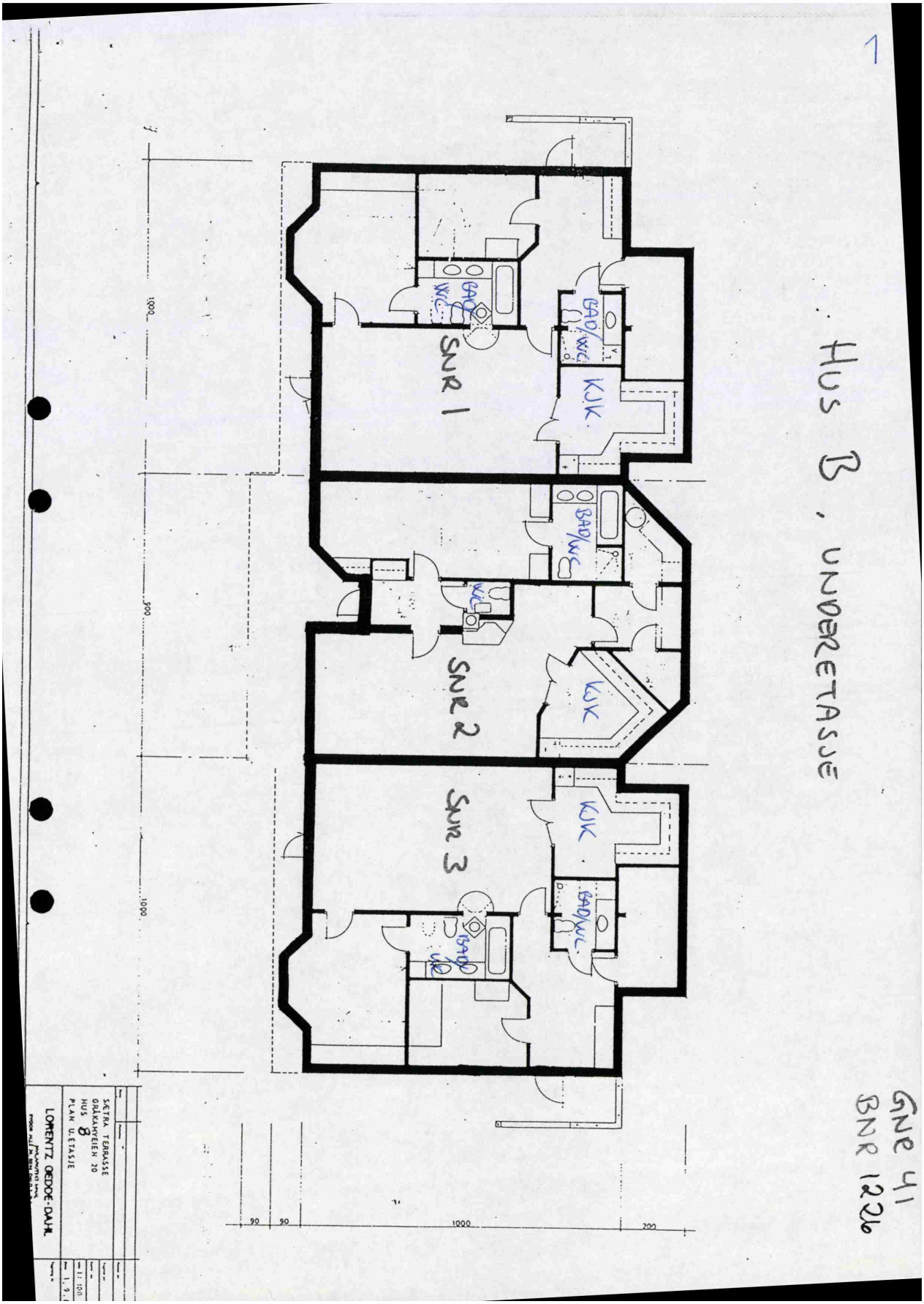
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 16.01.91	I.h.t. fullmakt Finn Leonthin H.r. adv. Finn Leonthin

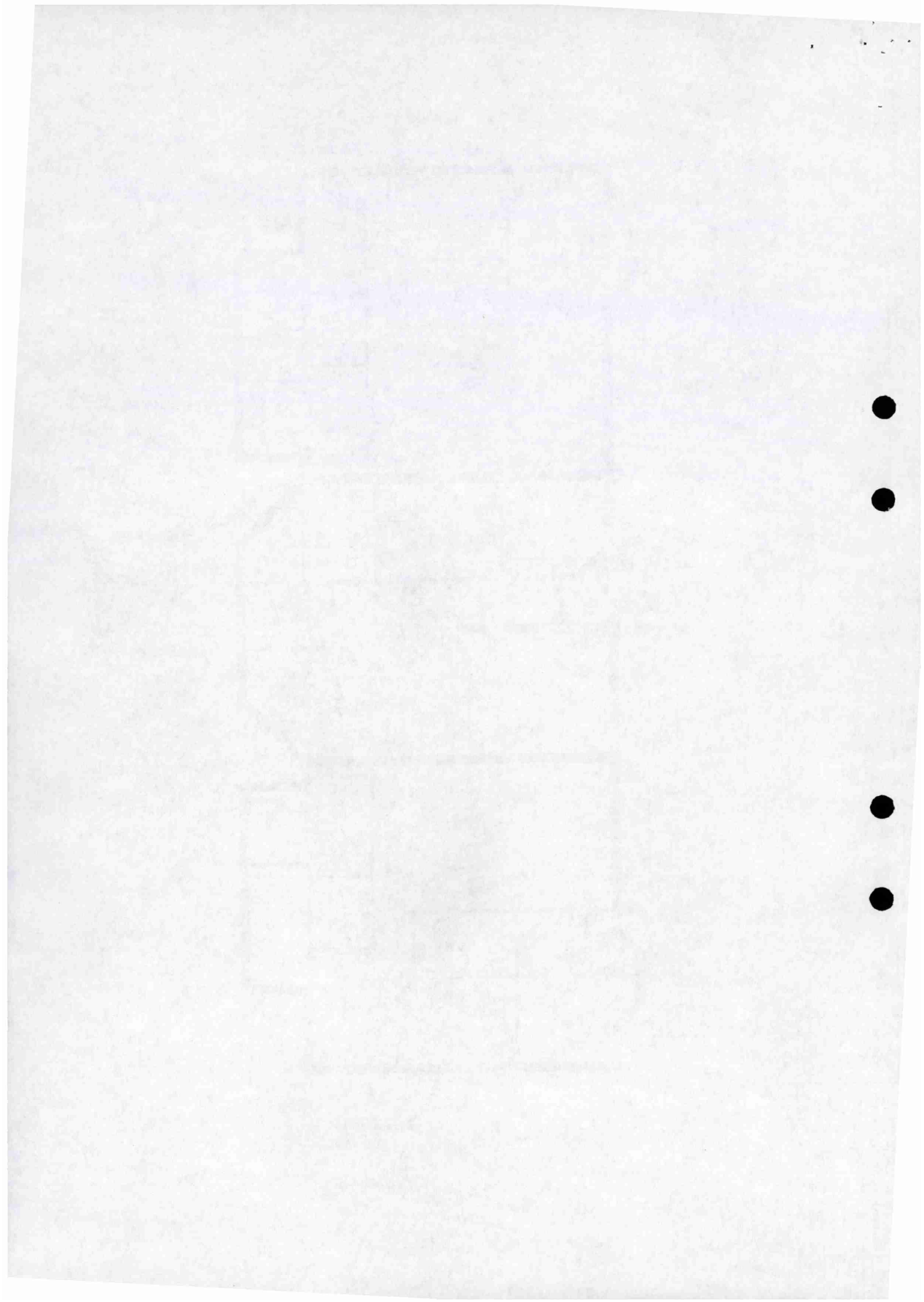
RETT KOPI BEKREFTES
PER H. RIKHEIM ADV.

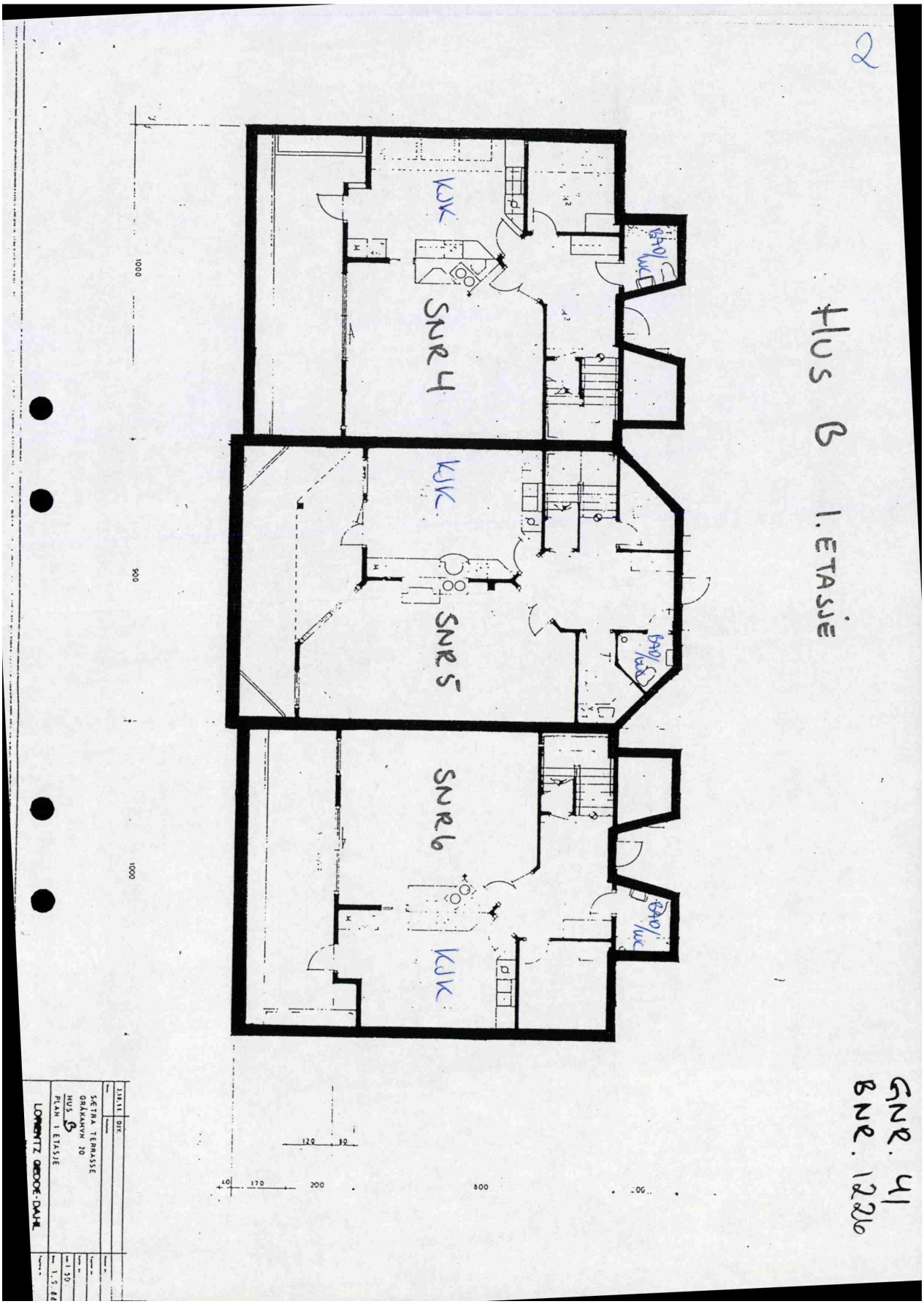
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

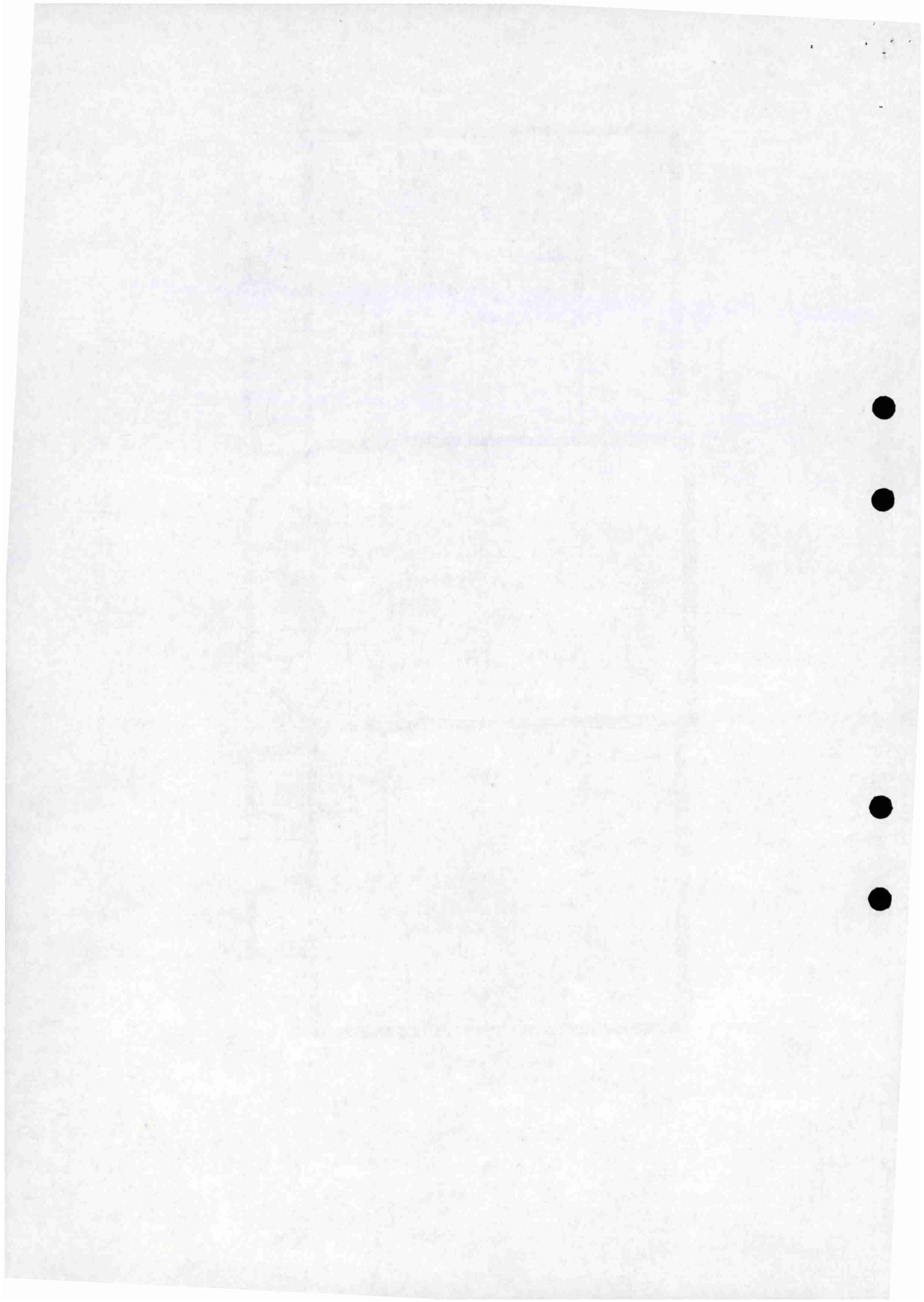

Gnr. 41
Bnr. 122
D
O.K. 1.ETG.
• 183.35
C
O.K. 1.ETG.
• 177.10
B
O.K. 1.ETG.
• 179.10
UNDERJORDISK GARASJE
F CULV • 172.50
LEK
PARKERING
PARKERING
134405

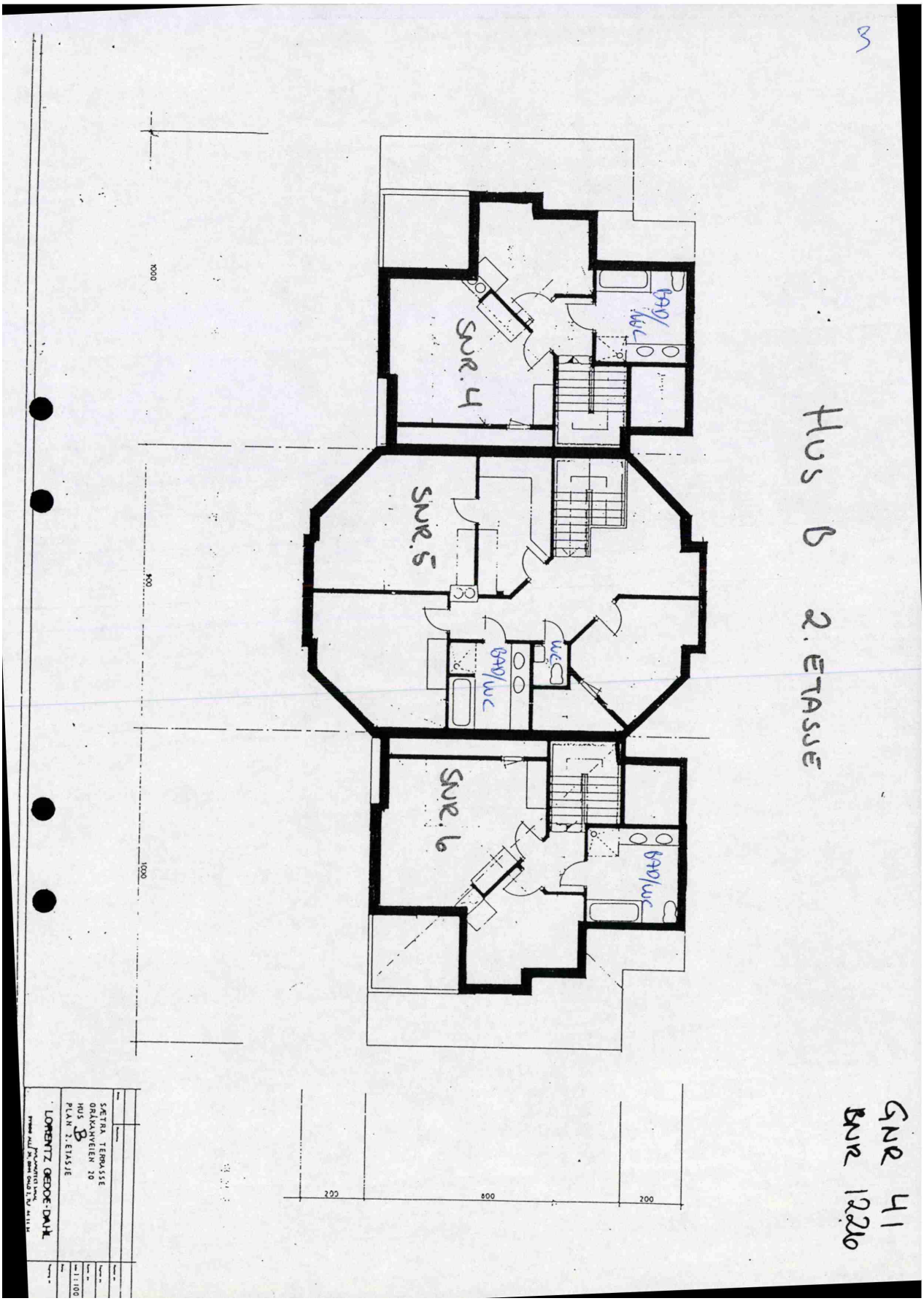


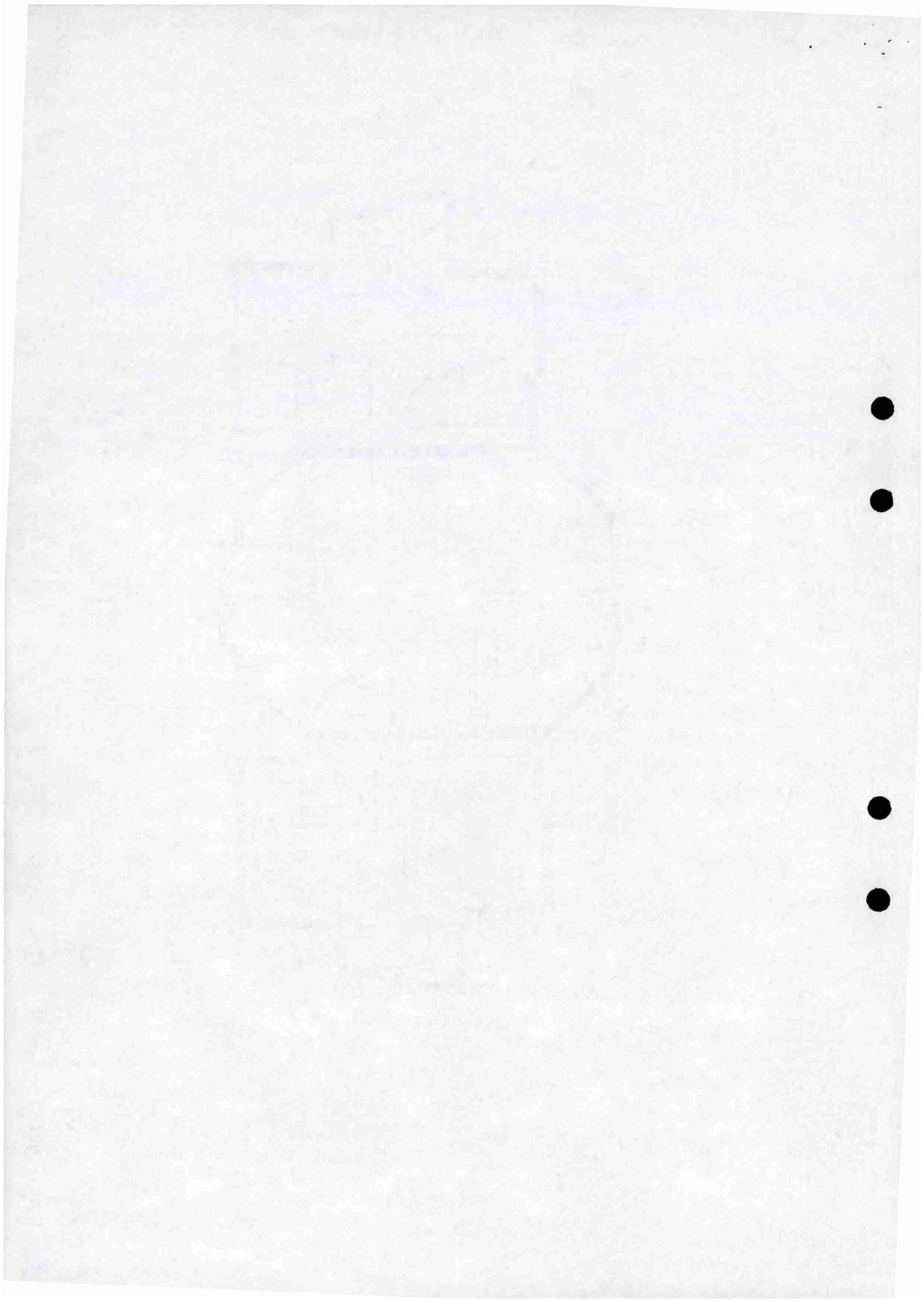

1
HUS B, UNDERETASJE
GNR 41
BNR 1226
SNR 1
SNR 2
SNR 3
KJK.
BAD/WC
WC
1000
500
90
200
SÆTRA TERRASSE
GRÅKAMVEIEN 20
HUS B
PLAN U.ETASJE
LORENTZ GEDDE-DAHL

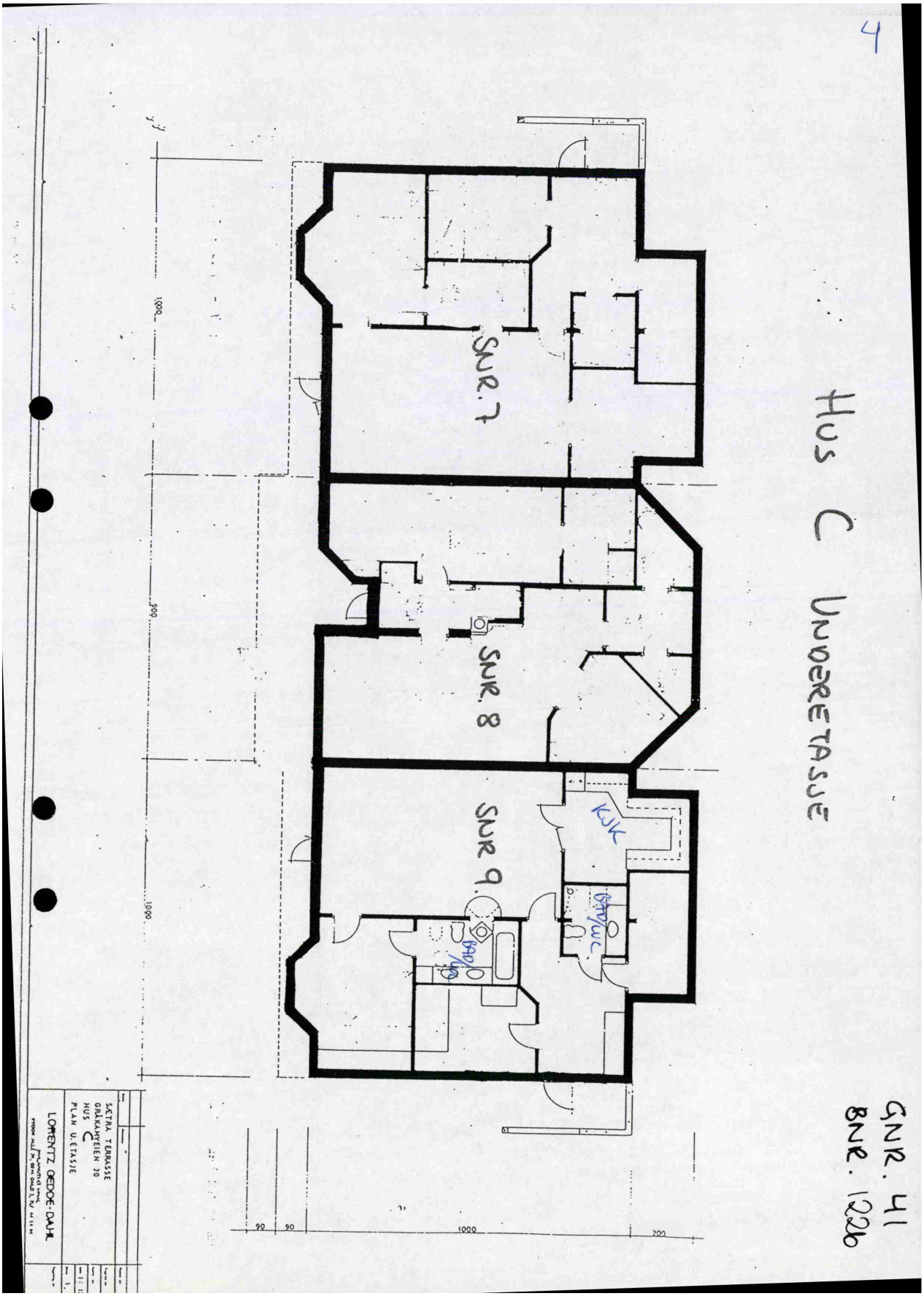


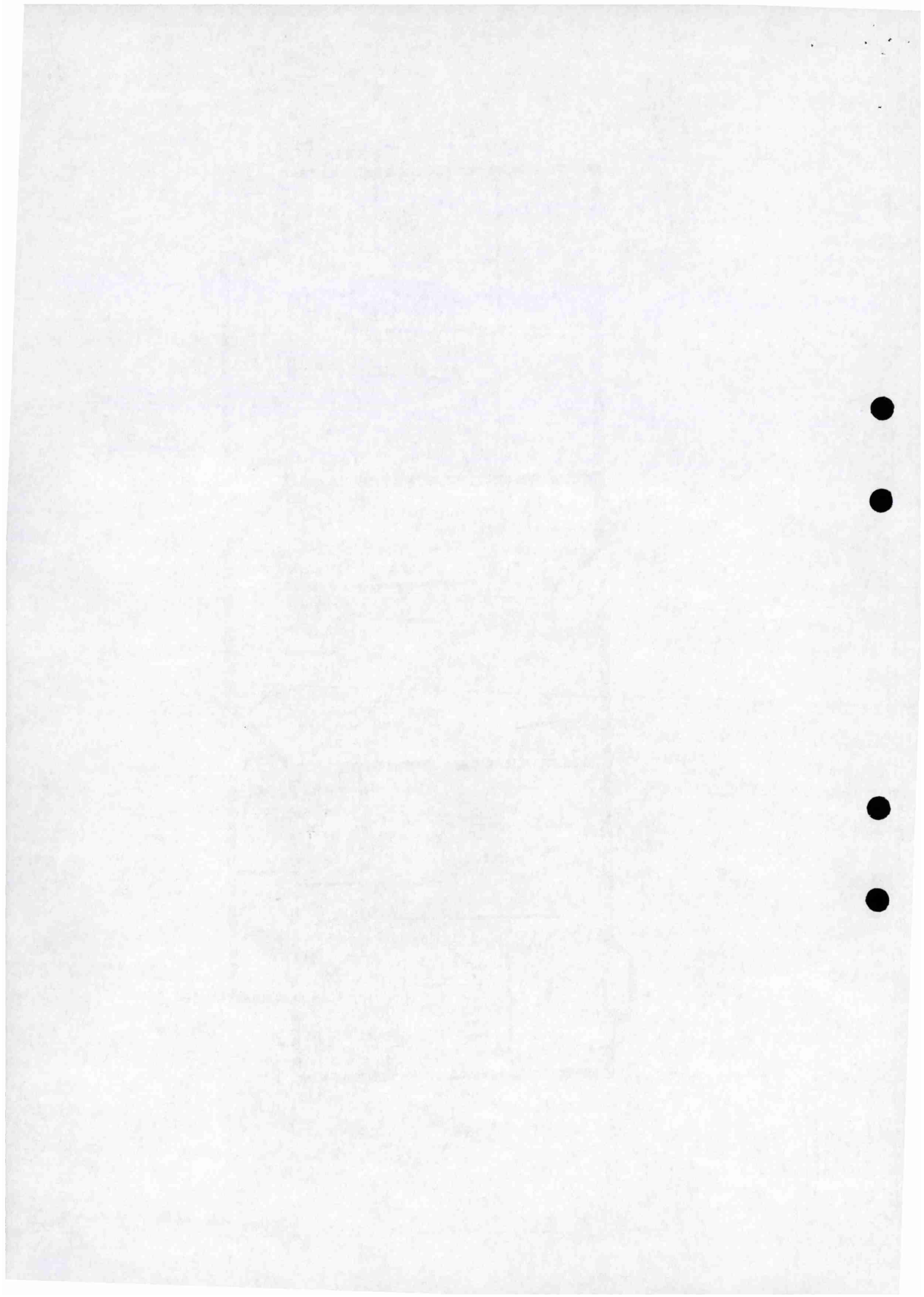

2
HUS B I. ETASJE
GNR. 41
BNR. 1226
KJK
SNR 4
KJK
SNR 5
SNR 6
KJK
BAD/WC
BAD/WC
BAD/WC
SÆTRA TERRASSE
GRÅKAMYN 20
HUS B
PLAN I ETASJE
LORENTZ GROOS-DAHL

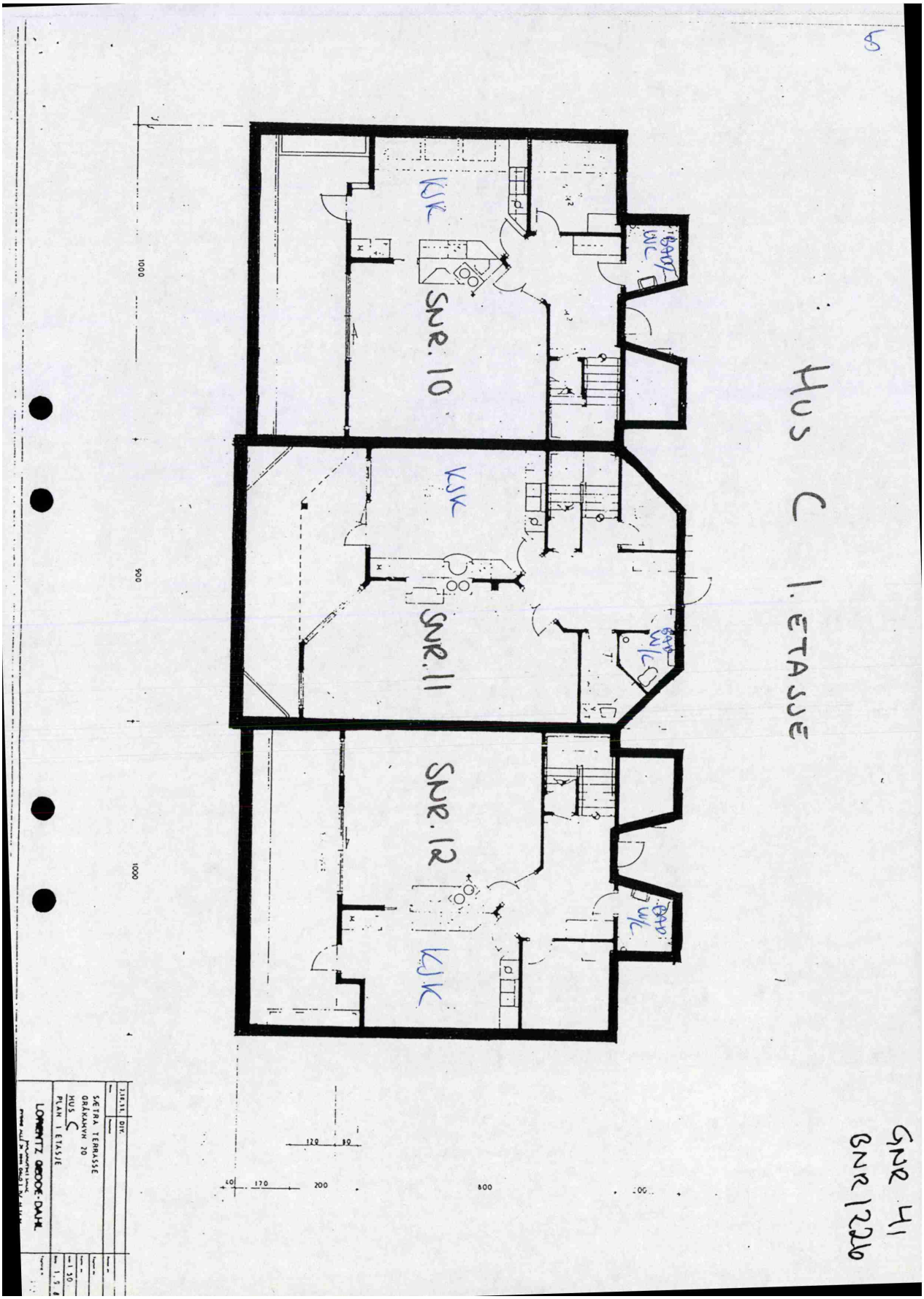


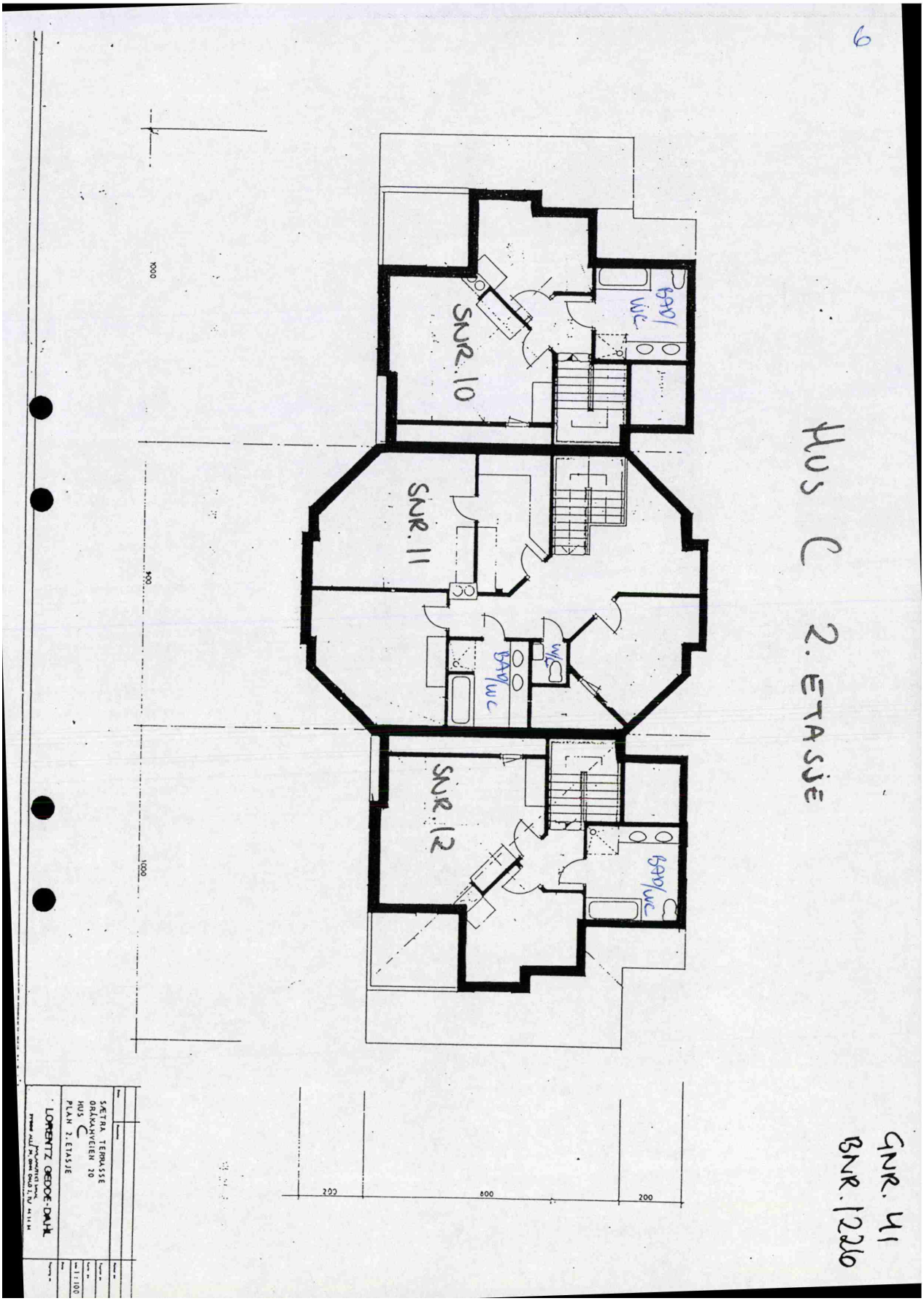

3
HUS B 2. ETASJE
GNR 41
BNR 1220
SNR. 4
SNR. 5
SNR. 6
BAD/WC
WC
BAD/WC
BAD/WC
1000
1000
1000
200
800
200
SÆTRA TERRASSE
GRÅKÅMVEIEN 20
HUS B
PLAN 2. ETASJE
1:100
LORENTZ GEDDE DAHL

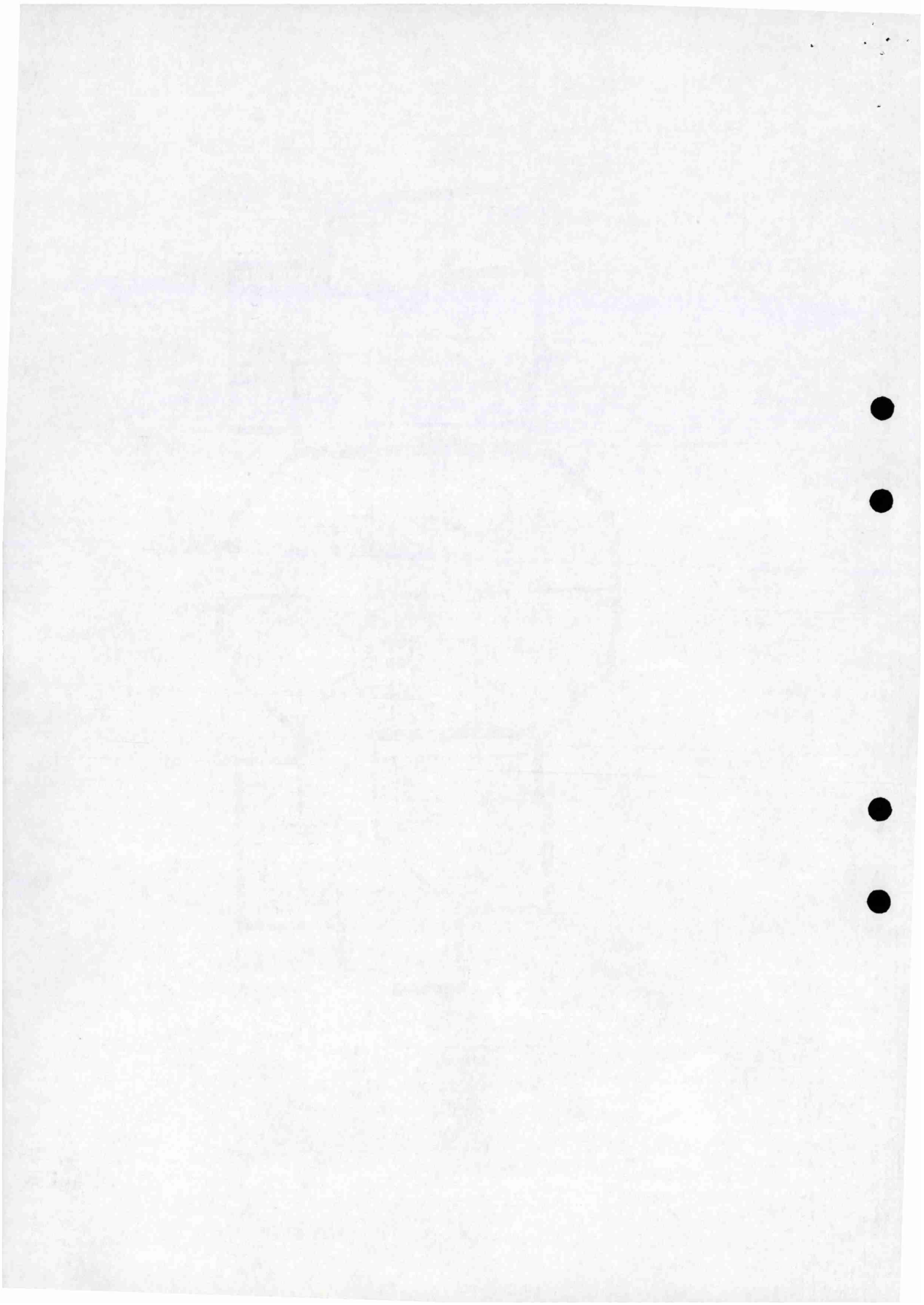


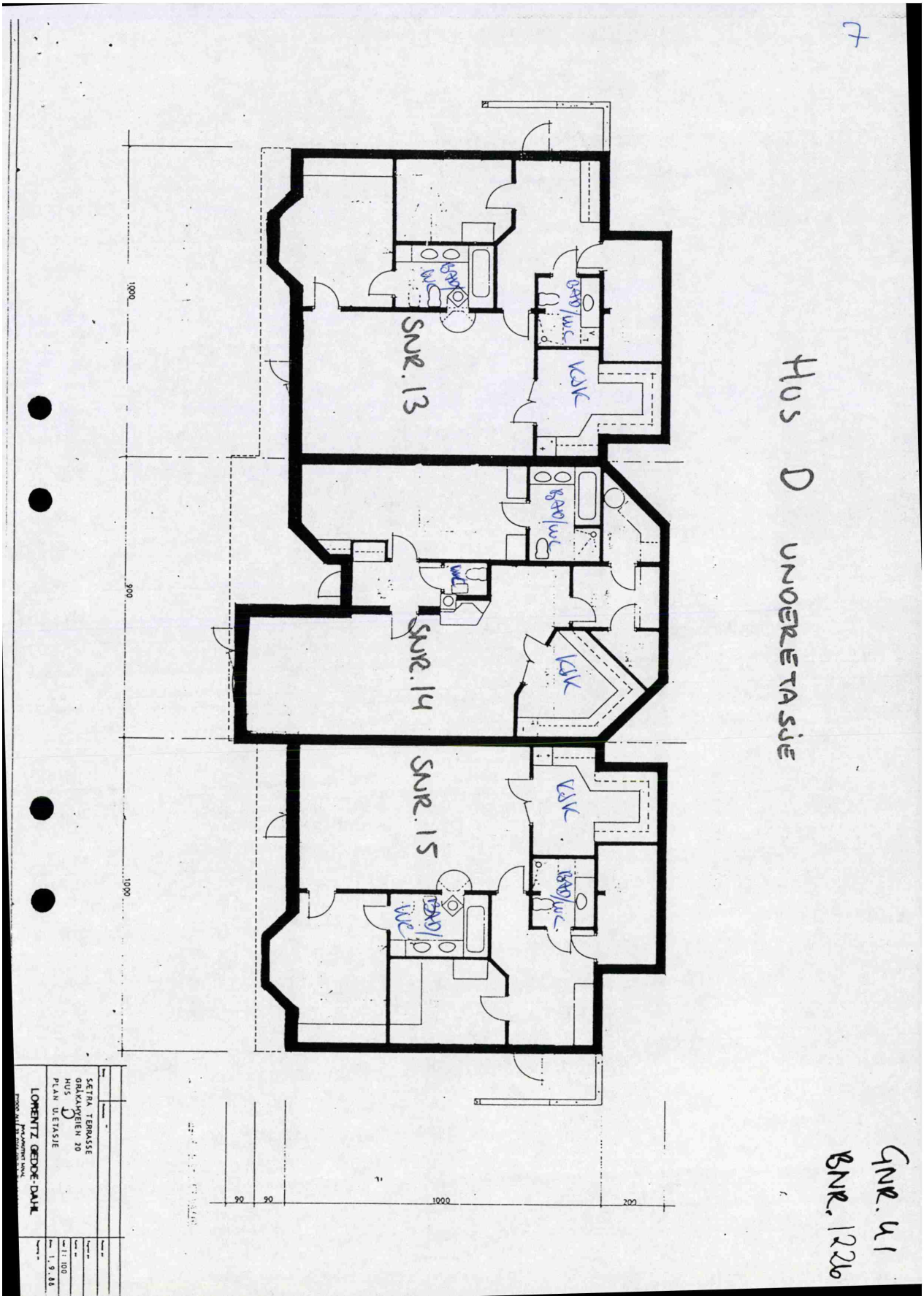

4
HUS C UNDERETASJE
GNR. 41
BNR. 1226
SNR. 7
SNR. 8
SNR 9.
KJK
BAD/WC
BAD/WC
1000
900
1000
90
90
1000
200
SETRA TERRASSE
GRÅKALVEIEN 70
HUS C
PLAN U.ETASJE
LORENTZ OEDOE-DAHL

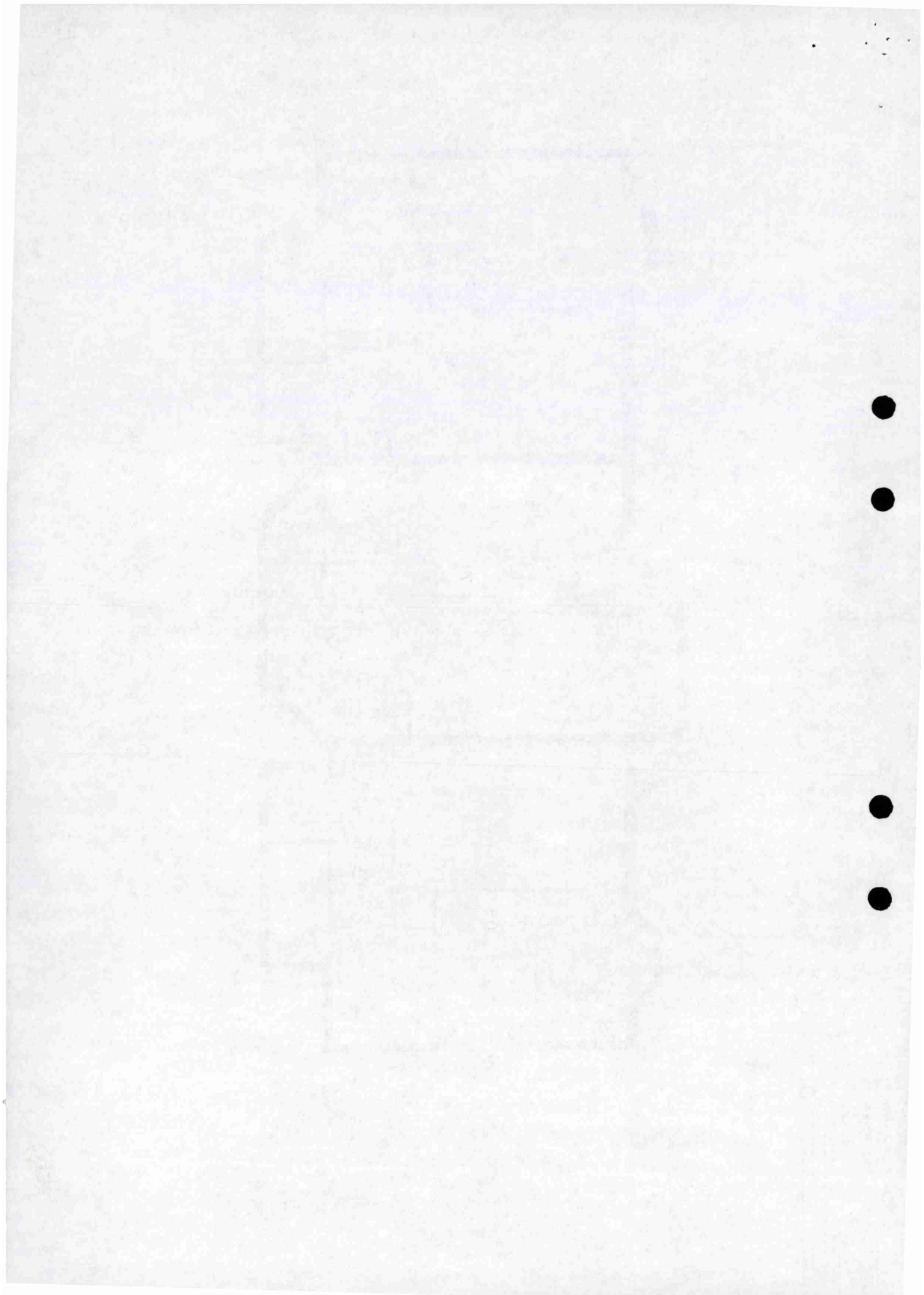


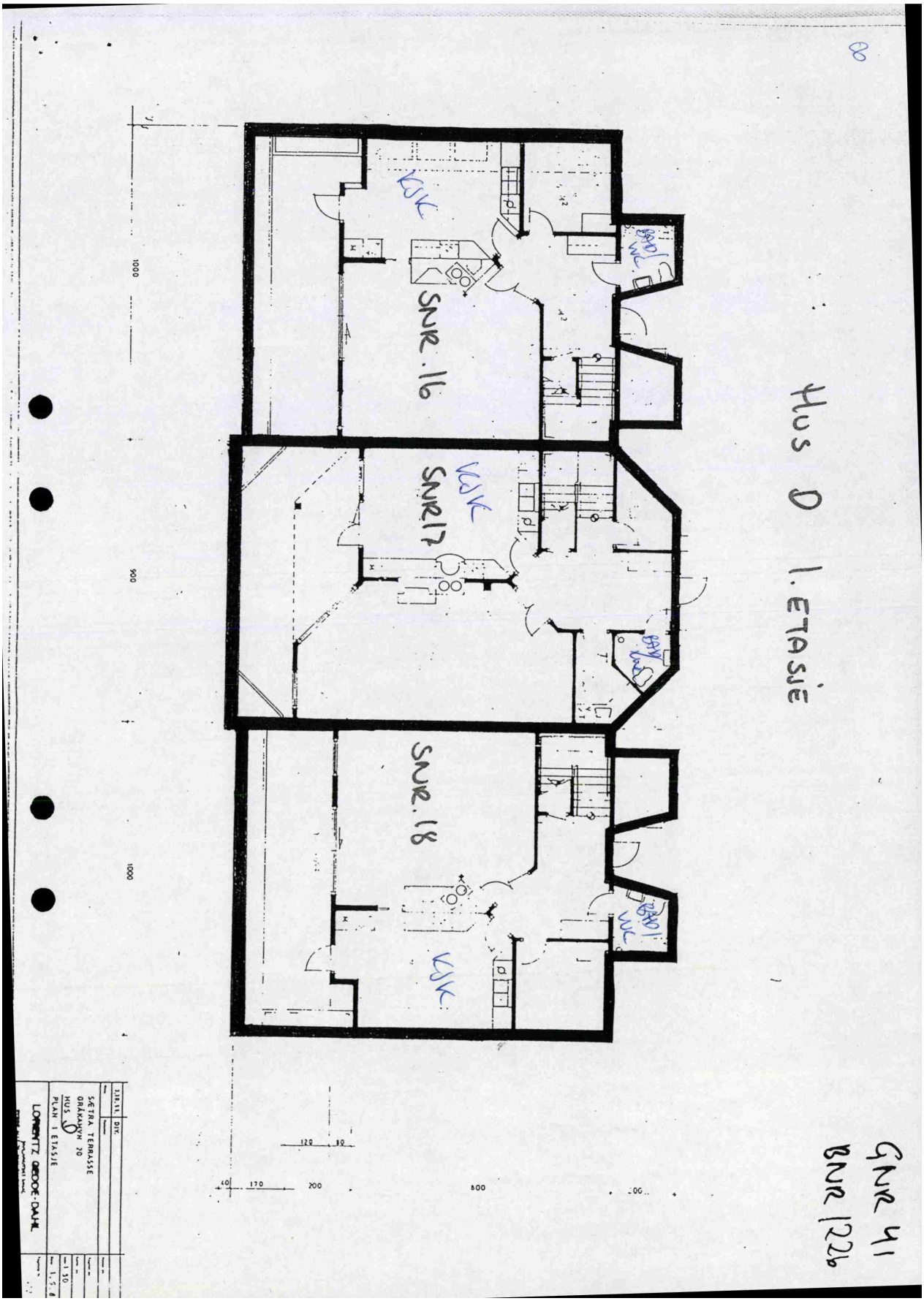

HUS C 1. ETASJE
GNR 41
BNR 1226
SNR. 10
SNR. 11
SNR. 12
KJK
BAD/WC
SÆTRA TERRASSE
GRÅKALLVN 20
HUS C
PLAN 1 ETASJE
LORENTZ BROCKE-DAHL

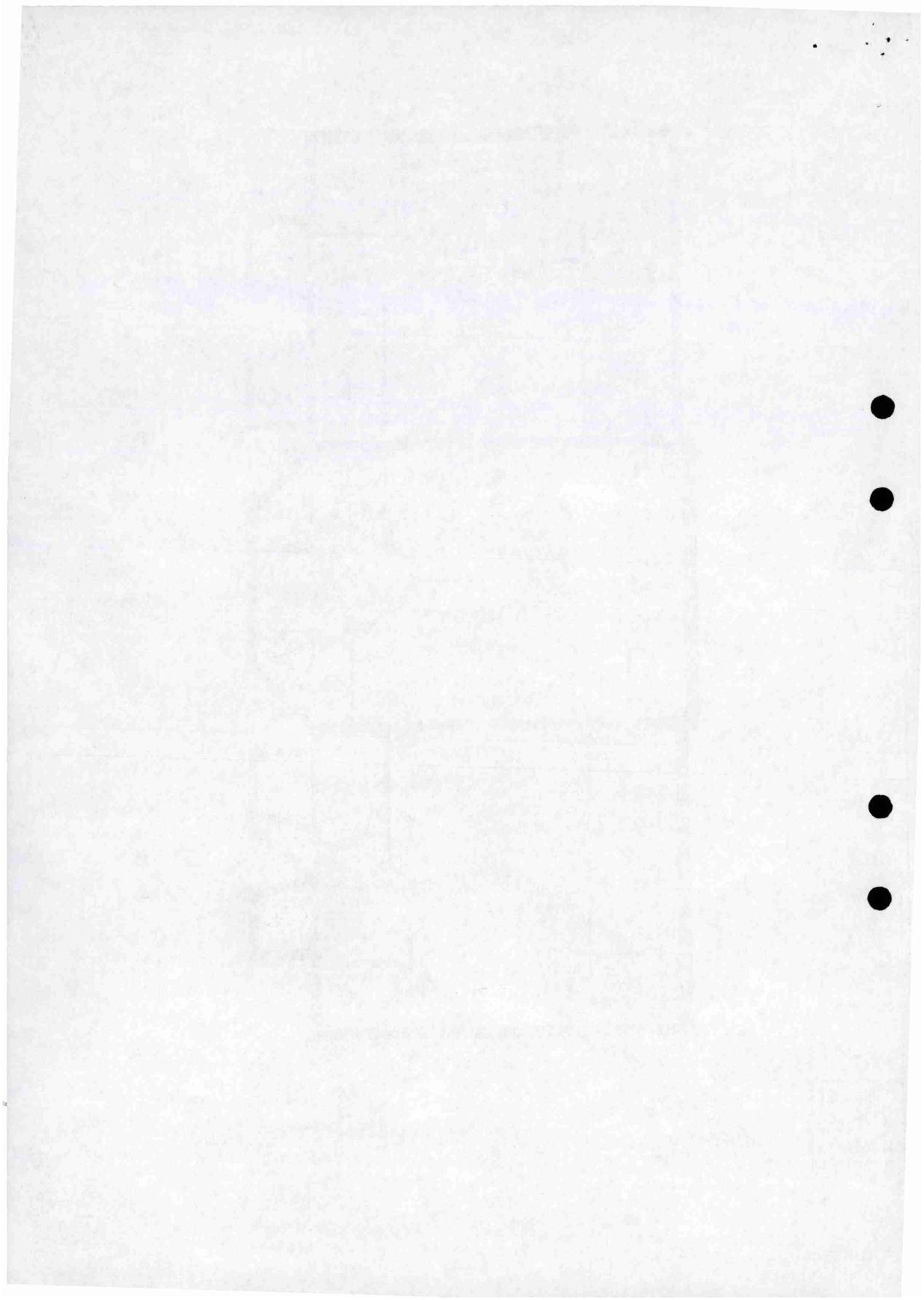

6
HUS C 2. ETASJE
GNR. 41
BNR. 1226
SNR. 10
SNR. 11
SNR. 12
BAD/WC
WC
BAD/WC
BAD/WC
1000
1000
1000
200
600
200
SÆTRA TERRASSE
ORÅKALVEIEN 20
HUS C
PLAN 2. ETASJE
1:100
LORENTZ GEDDE-DAHL

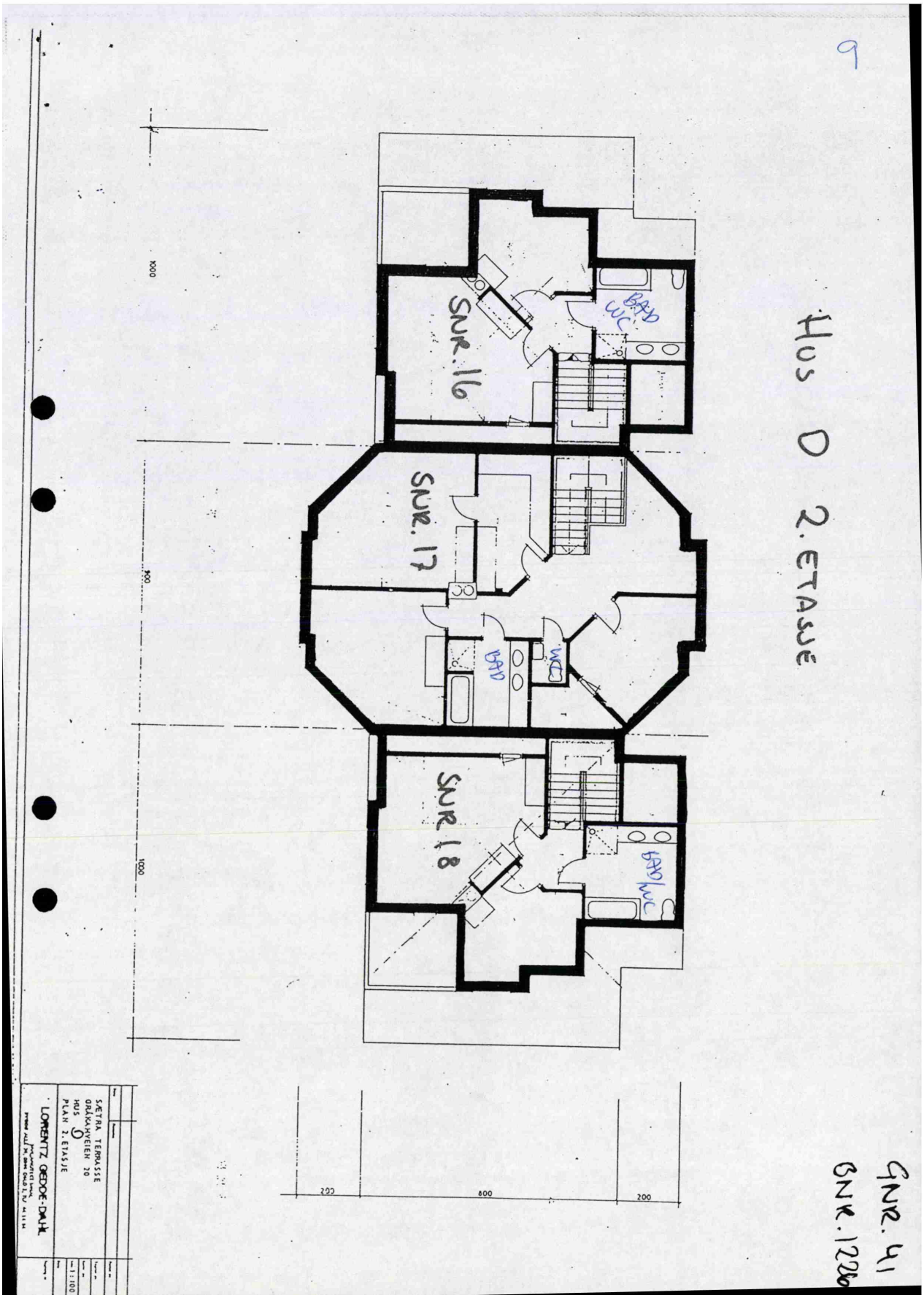


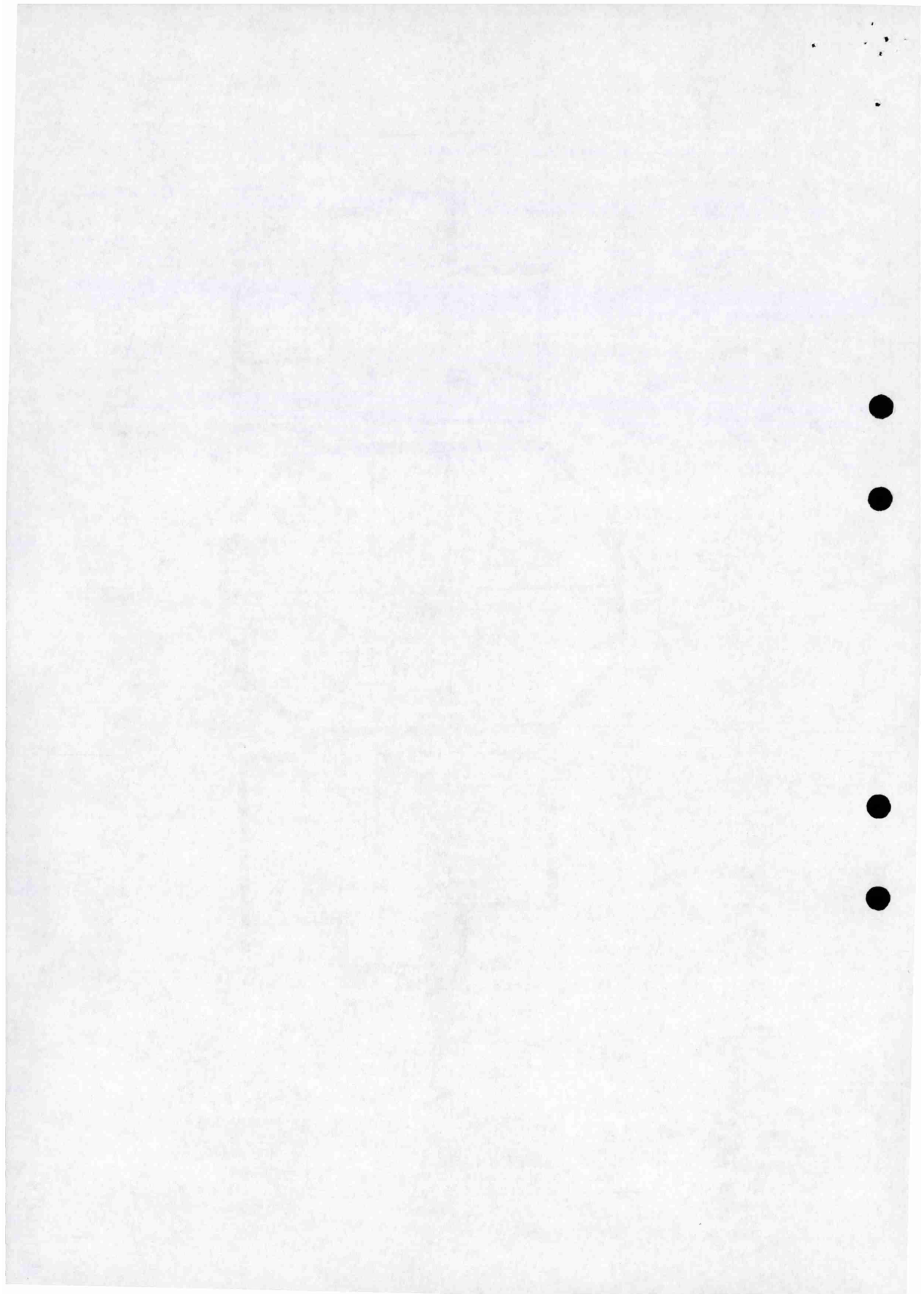

7
HUS D UNDERETASJE
GNR. 41
BNR. 1226
SNR. 13
SNR. 14
SNR. 15
KJK
BAD/WC
WC
1000
900
1000
90
90
1000
200
SETRA TERRASSE
GRÅKALVVEIEN 70
HUS D
PLAN U.ETASJE
M 1:100
1.9.88
LORENTZ GEDDE-DAHL

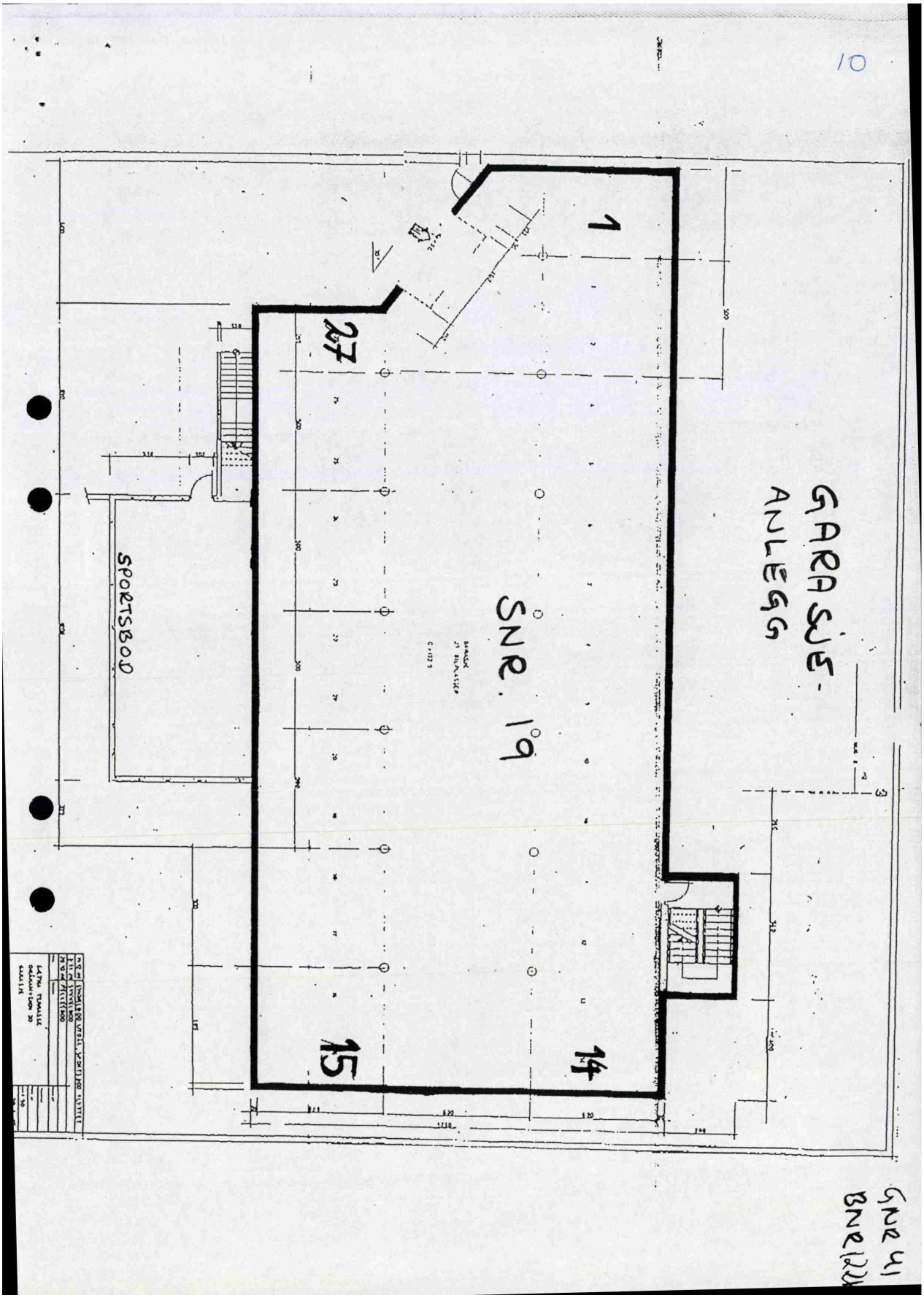


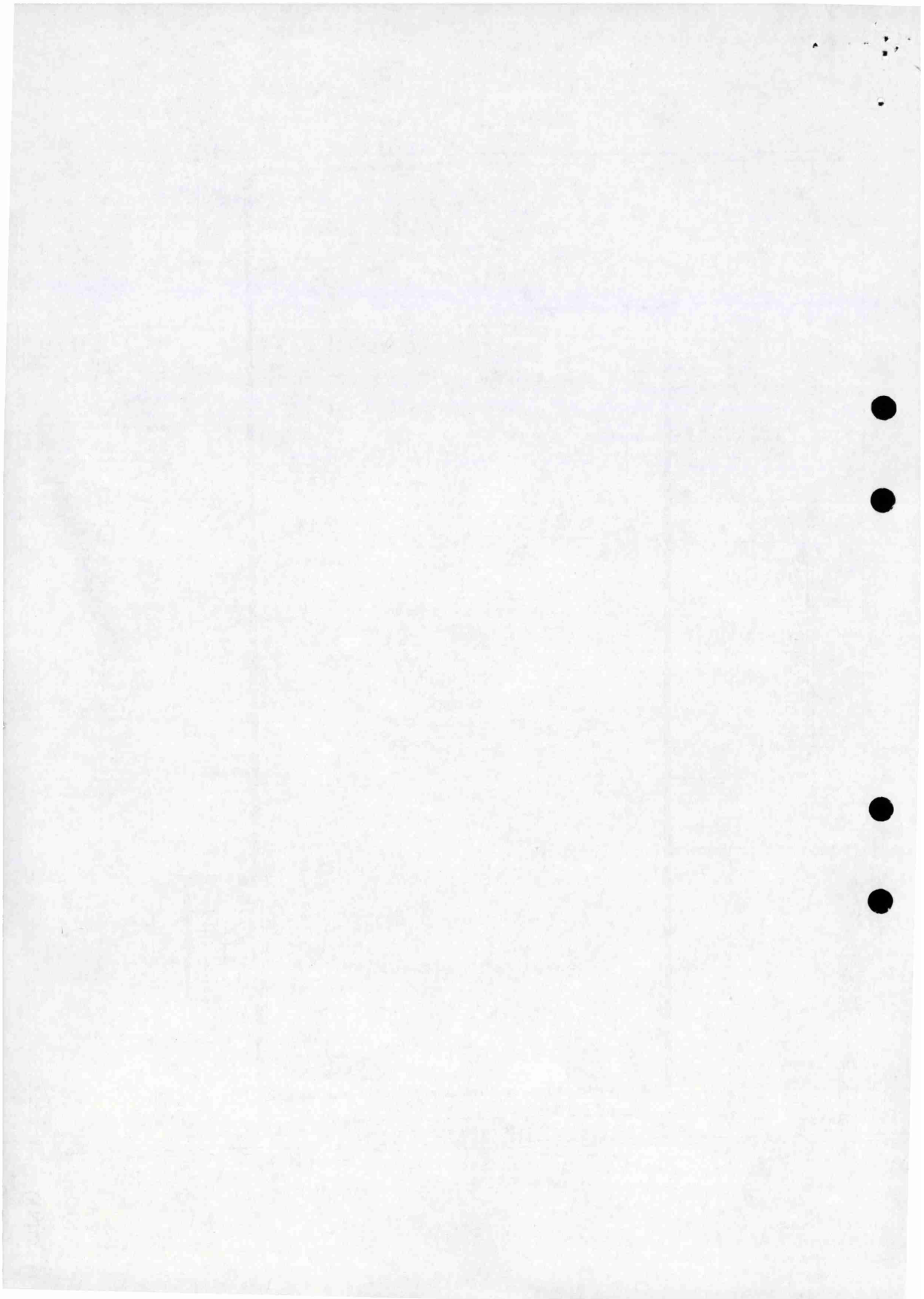

HUS D 1. ETASJE
GNR 41
BNR 122
SNR. 16
SNR 17
SNR. 18
KJK
BAD
WC
SÆTRA TERRASSE
ORÅKANYN 20
HUS D
PLAN 1 ETASJE
LORENTZ GEDDE-DAHL




9
HUS D 2. ETASJE
SNR. 16
SNR. 17
SNR. 18
BAD
WC
BAD/WC
1000
800
200
SÆTRA TERRASSE
ORÅKANYEIEN 70
HUS D
PLAN 2. ETASJE
LORENTZ GEDDE-DAHL
GNR. 41
BNR. 1286




10
1
27
SPORTSBOD
GARASJE-
ANLEGG
GNR 19
15
14



Returneres til:

TINGLYST
09 JUN 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 30048

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	41	1226	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
250255 [redacted]	Liv Egelund Torkildsen	

Doknr: 30048 Tinglyst: 09.06.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	107	11	B	195	21			31			41			51		
2	B	98	12	B	147	22			32			42			52		
3	B	107	13	B	107	23			33			43			53		
4	B	147	14	B	106	24			34			44			54		
5	B	195	15	B	107	25			35			45			55		
6	B	147	16	B	147	26			36			46			56		
7	B	107	17	B	195	27			37			47			57		
8	N	98	18	B	147	28			38			48			58		
9	B	107	19	G	700	29			39			49			59		
10	B	107	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 3111 = nevner: 3111

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

RESEKSJONERING - ENDRER FORMÅL FOR SEKSJON NR. 7

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 9/6-94	Liv Egelund Liv Egelund Torkildsen

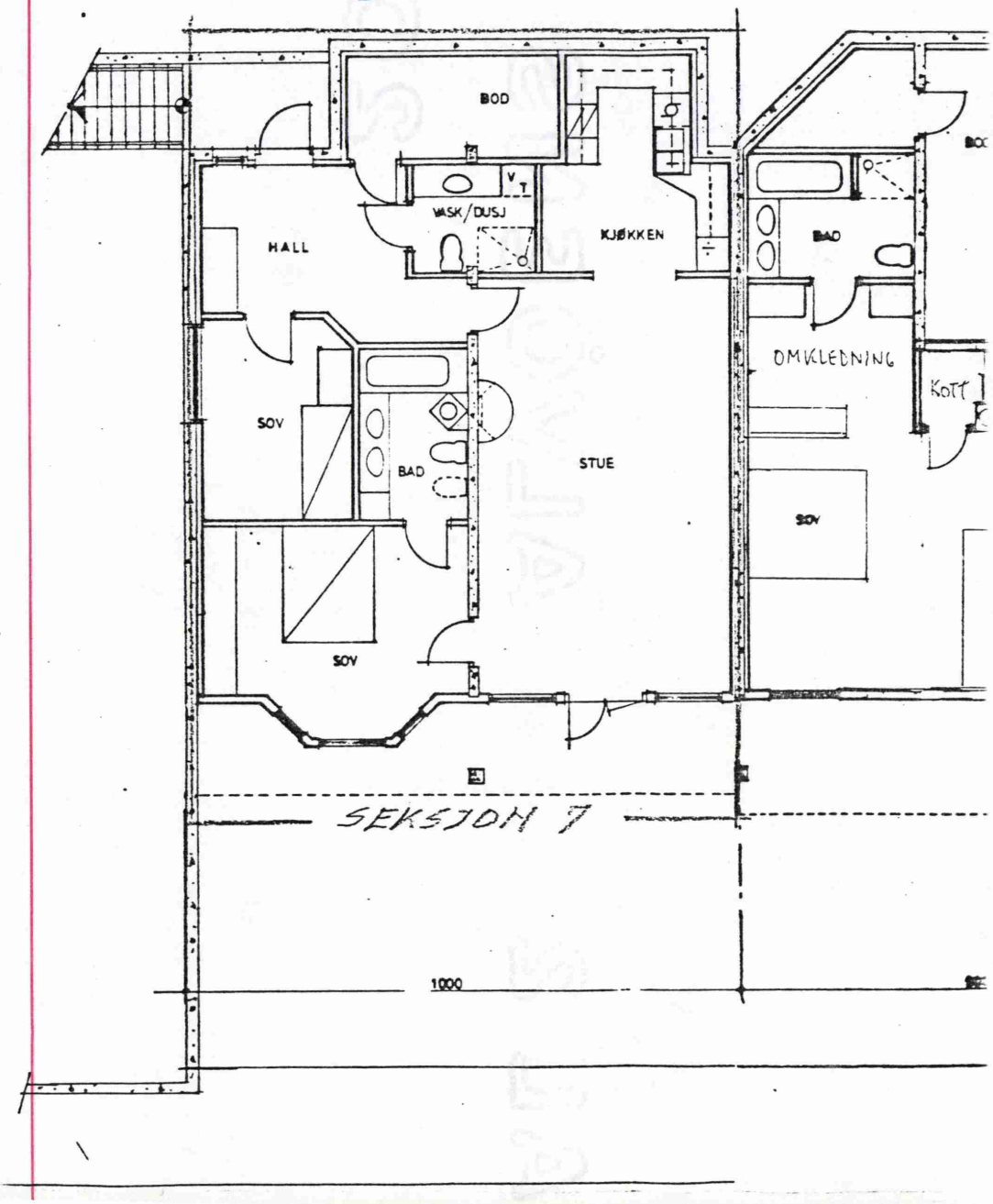
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Dagbokstart.
9/6-94
30048

Oslo den 9/6 1994

Liv Egelund

LIV EGELUND - TORKILDSEN

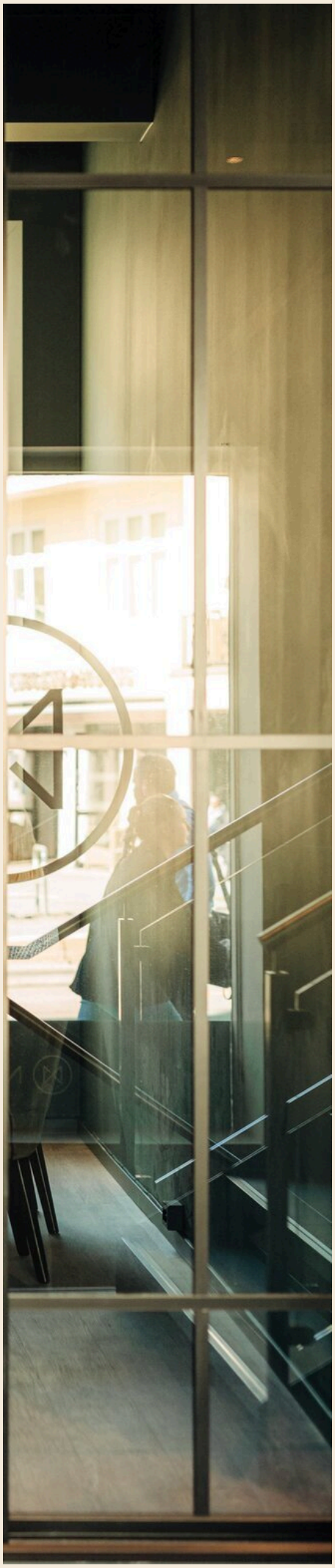


Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

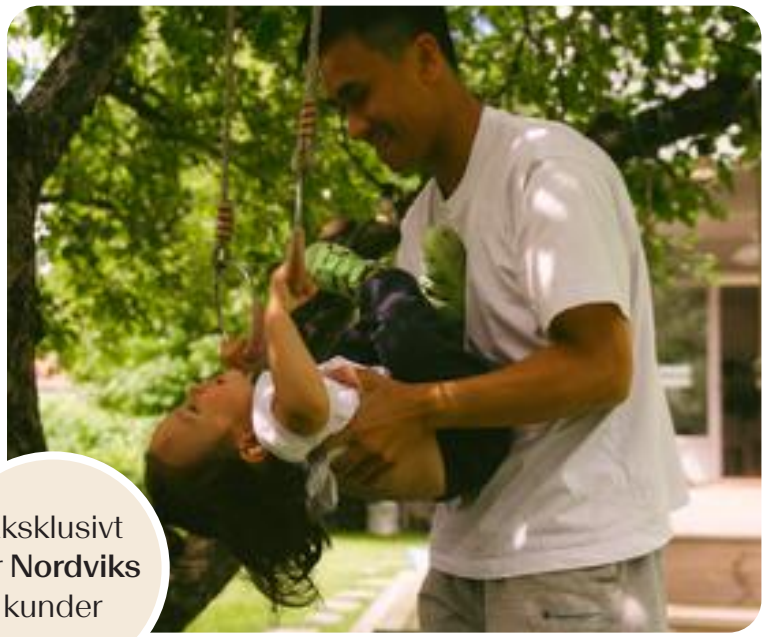


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0755/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gråkamveien 2N 0777 OSLO
Matrikkel: Gnr 41, bnr 1226, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr
Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312