PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LANGMYRVEIEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Attester og byggetegninger

Servitutter

Energiattest

Mulighetsskisser fra Lerche arkitekter as

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

Langmyrveien 15, 0874 OSLO

OSLO kommune

gnr. 52, bnr. 523

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1461 **Referansenummer:** WG2113

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i enden av en vei, på en stor og flott tomt i et stille og svært barnevennlig område. Tomten er relativt flat og planert. Boligen går over to plan og holder en god standard. I første etasje finnes entré, hall med trapp, to soverom, bad, vaskerom med WC, teknisk rom, innvendig bod samt en bod med utgang til hage og terrasse. I andre etasje er det hovedsoverom, bad, kontor/soverom og kjøkken med åpen løsning mot spise- og stueområde. Både stue og hovedsoverom har egne utganger til sørvestvendt balkong. Boligen har garasje og redskapsbod i hagen. Det er en solrik terrasse på hagenivå og balkong fra boligens andre etasje. Boligen har fått jevnlig vedlikehold og fremstår med lite slitasje og gjennomgående god standard.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Gå til side

Taket har pulttakkonstruksjon og ble ifølge eier tekket om i 2013. Taknedløp og beslag er i metall, og takvann ledes bort fra boligen gjennom dreneringsrør i grunnen.
Boligen er oppført i murkonstruksjon (Siporex). Fasaden består av pusset mur på kortsidene og liggende panel på langsidene. Boligen er etterisolert og langsidene er kledd med nye panelbord.
Samtlige vinduer i boligen har tolags isolerglass. I trappegangen er det et dekorativt blyglassvindu som gir særpreg til boligen.
Boligen har en hovedytterdør i Eik med tre glassfelt i utvidet entre. Det finnes flere ulike ytterdører – se tilstandsrapporten for detaljer.
Fra stuen og hovedsoverommet i andre etasje er det utgang til en sørvestvendt balkong med tredekke. Balkongen har rekkverk med høyde på 110 cm og trapp ned til hagen.
I første etasje er det adkomst til en delvis overbygd terrasse i treverk, også denne vendt mot sørvest.
I hagen fører en tretrapp opp til balkongen i andre etasje. Trappen har rekkverk i tre. Det er også enkelte trinn fra hagen opp til den oppbygde terrassen i første etasje.
Boligen har garasje med støpt betongdekke og underbygg på alle sider. Garasjen har innlagt strøm og belysning, og er utstyrt med elektrisk portåpner. Det er også montert elbillader på utsiden.
I hagen er det oppført en redskapsbod med saltak tekket med pappshingel.

INNVENDIG

Gå til side

I første etasje er det fliser i entréen. Gulvene i bodene og det tekniske rommet er malt betong, mens gang og begge soverom har parkett. Våtrommene har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i alle rom, unntatt på våtrommene som har flislagte vegger, og i bod og teknisk rom hvor veggene er malte murflater. Himlingene er slette og malte, med innfelte spotter i alle rom unntatt teknisk rom og boder.
I andre etasje er det parkett i stue, spisestue, gang, soverom og kontor. Kjøkken og bad har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i hele etasjen. Himlingene er også slette og malte, med spotter som hovedbelysning i samtlige rom.
Etasjeskiller er av betong og treverk.
Boligen har en to-løps mursteinspipe med feieluker plassert i teknisk rom. I stuen i andre etasje er det montert en peis med innsats.
Det er en malt innvendig tretrapp med parkettlagte trinn som fører opp til andre etasje.
Innvendig har boligen fyllingsdører i finér. Dørene fremstår med normal funksjon og alminnelig bruksslitasje i forhold til alder.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. For nærmere informasjon og vurdering av hvert enkelt rom, vises det til tilstandsrapporten.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet er fra 2018 og innredningen er levert av Bærum Kjøkkenservice. Gulvet har fliser med varmekabler samt partier med tregulv. Veggene er slette og malte, og taket er slett og malt med dimbare spotter som lyskilde.
Benkeplaten er i granitt, med underlimt vask i metall fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene, samt over stekesonen, er det montert glassplate som sprutbeskyttelse.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Det er et kjøkkenvindu med utsikt mot inngangspartiet, samt et ekstra vindu fra spisestuen.
Det er installert en Miele induksjonstopp med innebygd avtrekksvifte.

Se tilstandsrapporten for detaljer om hvitevarene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Fra hovedstoppekranen i første etasje, via inspeksjonsluken på badet, kan man observere plastrør som fører vann videre til kjøkken og bad. I tillegg er det enkelte vannrør i eldre kobber med kappe som er synlige fra teknisk rom.
Det er avløpsrør i plast under vaskene.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via ventiler i veggene og i overkant av enkelte vinduer.
I teknisk rom/bod står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 300 liter.
I 1. etasje er det elektriske varmekabler i entré og bad, varmefolie på begge soverom og i mellomgang, samt badstue ovn (antatt defekt) i badstuen.
I 2. etasje er det varmekabler på bad og kjøkken, og varmefolie på soverom og kontor/soverom. I stuen er det installert en peis.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Dreneringen ble renovert i 2013, og det er synlig grunnmursplast rundt boligen.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.
Tomten er planert og ligger på et relativt flatt område, med nabotomter og hovedveier som heller svakt bort fra huset. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt lav risiko for ras og flom.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

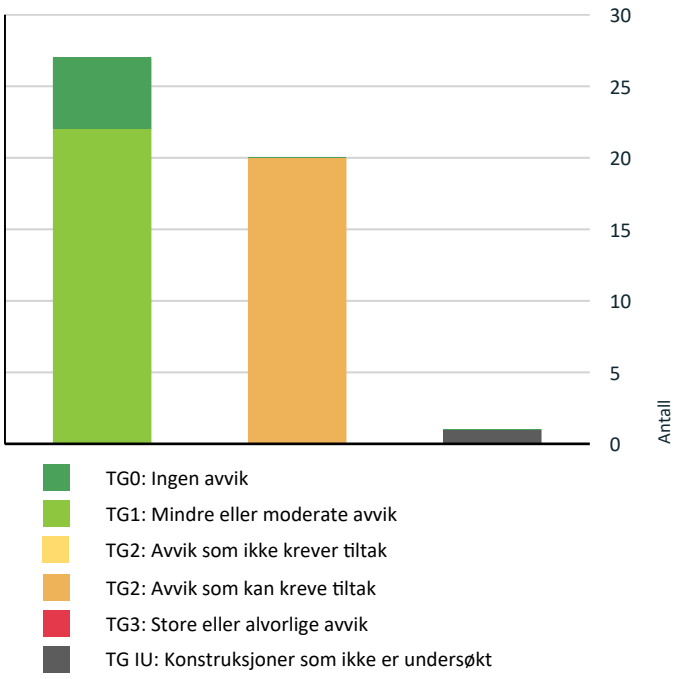
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført arbeider som ikke er byggemeldte dette er: Utvidelse av entre i første etasje, innstallering av wc i opprinnelig bod (nå vaskerom), trapp fra 2 etasje og ned til hagen samt mur på terrassen mot krysset

Det foreligger ferdig attest for bygegt datert: 20/02-1965

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Garasje.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom /WC > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom /WC > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom /WC > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Standard
Boligen går over to plan og holder en god standard. I første etasje finner man entré, hall med trapp, to soverom, bad, vaskerom med WC, teknisk rom, innvendig bod samt en bod med utgang til hage og terrasse. I andre etasje er det hovedsoverom, bad, kontor/soverom og kjøkken med åpen løsning mot spise- og stueområde. Både stue og hovedsoverom har egne utganger til sørvestvendt balkong. Boligen fremstår med lite slitasje og gjennomgående god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er av Pulttak konstruksjon og ble ifølge eier tekket om i 2013. Det er inspisert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til det som kan observeres derfra.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i murkonstruksjon (Siporex). Fasaden er av pusset mur på kortsidene og liggende panel på begge langsider. Panelet er kontrollert sporadisk for fukt med protimeter under befaringen, uten at det ble avdekket avvik. I 2013 ble boligen etterisolert på alle fire sider med glava på langveggene og det ble lagt ett isolasjonslag på kortsidene.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en lukket takkonstruksjon, og det er derfor ikke tilgang for inspeksjon eller videre kontroll. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse av takarbeider. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av taket ved behov.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen gjennomgikk utskifting av samtlige vinduer rundt 2006/2007. Alle vinduene har tolags isolerglass, men enkelte har uklar produksjonsdato angitt i karmen. Vinduet i stuen er merket med produksjonsår 2021. Vinduene i 2 etg. har et skiftet vindu i 2023, vindu i stue har Screens på utsiden og flere vinduer med Plisse gardiner innvendig.

I trappegangen er det et dekorativt blyglassvindu som gir et særpreg til boligen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Boligen har en hovedytterdør i Eik med tre glassfelt. Over utvidet inngangspartiet er det et overbygd tak. I første etasje er det også egen utgang fra bod til hage/terrasse gjennom en balkongdør med tolags isolerglass. Garasjen har en automatisert port i malt trevirke.

I andre etasje er det adkomst til balkongen fra stuen via en malt, tofløyet balkongdør i treverk med tolags isolerglass. Fra hovedsoverommet er det en enkel balkongdør i treverk med tolags isolerglass, produsert i 2021 (skiftet i 2022).







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen og mastersoverom i andre etasje er det utgang til balkong med tredekke. Balkongen har rekkverk med høyde på 110 cm. Balkongen har trapper ned til hagen.

I første etasje er det adkomst til en utvendig terrasse i treverk. Terrassen er delvis overbygd av balkongen i andre etasje. Rekkverket består av en kombinasjon av mur og treverk, og høyden er målt til 110 cm. Ved inngangspartiet til terrassen er det utvendig belysning, samt vannkran montert på vegg.

Begge uteplassene er orientert mot sørvest.





Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

I hagen fører en tretrapp opp til balkongen i andre etasje. Trappen har rekkverk i tre. Det er også enkelte trappetrinn fra hagen opp til den oppbygde terrassen i første etasje. Det er 12 cm avstand mellom trinn i trapp opp til balkong.
Tretrappen ned fra 2 etasje og til hagen avviker fra godkjente tegninger. Trappen er ikke byggemeldt



TG 2 Garasje.

Boligen har garasje med støpt betongdekke og underbygg på alle sider. Det er innlagt strøm og belysning. Garasjen er utstyrt med elektrisk portåpner, og det er montert elbillader på utsiden av garasjen. Det er utført fuktsøk med protimeter på grunnmuren, spesielt i områder der det var antydning til saltutslag. Ingen avvik ble avdekket på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes grunnet avskalling av murpuss i garasjens himling, samt påvist saltutslag på deler av murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-







TG 1 Redskapsbod

I hagen er det oppført en redskapsbod med saltak tekket med pappshingel fra 2024. Boden har takrenner og nedløp, og er fundamentert på betong-/murgrunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

I første etasje er det fliser i entré . Gulvene i boder og teknisk rom er malt betong, mens det er parkett i gang og begge soverom. Våtrommene har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av våtrom som har fliser, samt bod og teknisk rom som har malte murvegger. Takene er slette og malte med spotter, unntatt i teknisk rom og boder.

I andre etasje er det parkett i stue, spisestue, gang, soverom og kontor, mens kjøkken og bad har flislagte gulv. Veggene er slette og malte i hele etasjen. Takene er slette og malte med spotter i alle rom.

Det er registrert enkelte sprekker i hjørner, merker etter eldre rørføringer og noe knirk i gulv. Overflatene er vurdert som normalt preget av bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, merker og sprekker anses som vanlige i en brukt bolig og er derfor ikke ytterligere kommentert. Det må likevel påregnes noe overflateoppussing ved kjøp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong og treverk.

Det er utført punktvise målinger med laser i utvalgte rom for å vurdere eventuell høydeforskjell og skjevheter. Det gjøres oppmerksom på at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli fanget opp, og at større avvik kan være til stede i rom som ikke er kontrollert.

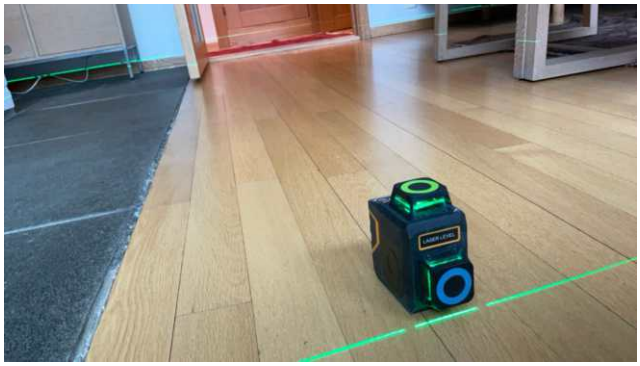
I første etasje ble følgende målt:
– Soverom: 6 mm avvik på 2 meter, totalt 12 mm gjennom hele rommet.
– Gang: 8 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

I andre etasje ble følgende målt:
– Stue (rundt peis): 16 mm avvik på 2 meter, totalt 28 mm gjennom hele rommet.
– Kjøkken: 9 mm avvik på 2 meter, totalt 13 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er maksimal tillatt avvik 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en to-løps mursteinspipe med feieluker plassert i teknisk rom. I stuen i 2. etasje er det installert en peis med innsats fra 2011.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt innvendig tretrapp med parkett i trinnene, som leder opp til andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av manglende håndløper på én side, manglende rekkverk nederst i trapp og at avstanden mellom spilene overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige fyllingsdører i finér. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM /WC

Generell

Vaskerom med WC ble pusset opp i 2004/2005. Byggeteknisk forskrift av 1997 til 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM /WC

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det lagt 10×10 cm fliser, og taket er malt innvendig. Det er montert dimbare spotter som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > VASKEROM /WC

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 10×10 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 9 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minst 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under flisene som ble undersøkt.

Det tas likevel forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på gulvet

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > VASKEROM /WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk plassert under vaskemaskin og tørketrommel. Sluket er ikke inspisert, men det antas at sluk- og membranløsningen er lik badet ved siden av, som ble pusset opp samtidig av samme firma. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg på alder, forventet levetid og visuelle observasjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



1.ETASJE > VASKEROM /WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er utstyrt med gulvmontert WC og vegghengt servant.

1.ETASJE > VASKEROM /WC

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig ventilasjon, med tilluft via en ventil plassert i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte, ilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk

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

1.ETASJE > VASKEROM /WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra gang i vegg ved vaskemaskin.



1.ETASJE > BAD

Generell

I første etasje finnes et bad med tilhørende badstue. Badet ble pusset opp i 2004/2005. Ved vurdering av utførelsen er teknisk forskrift som gjaldt i perioden 1997 til 2010 lagt til grunn.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det lagt 10 x 10 cm fliser, og taket er malt. Som belysning er det montert dimbare spotter i himlingen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme skjulte avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 11 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de kontrollerte flisene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik som ikke er oppdaget, da ikke alle flisene er kontrollert.

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

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet baserer seg dermed på alder, forventet levetid og visuelle observasjoner.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet i første etasje har en vegghengt servant med ettgreps blandebatteri. Det er et dusjhjørne med skyvedører og et innfliset badekar med dusj. I tillegg finnes det et badstu modul som er satt inn på badet.
Badstuen har ikke vært i bruk de siste årene, og dagens eier er usikker på om ovnen fungerer (ikke funskjonstestet), Badekar med dyser (boblefunksjon) har ikke vært i bruk de siste år og en kan/må anta at karet/ dyser er deffekt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det installert en elektrisk avtrekksvifte som trekker ut luften. Tilluft tilføres gjennom en luftespalte i vinduet og en ventil i veggen.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene i våtrommet vender enten mot yttervegg, mot annet våtrom eller mot murvegg. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført en stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Disse målingene gir kun en indikasjon og skal ikke oppfattes som en garanti for tilstanden på baderommet. Gulvet er ikke målt.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i andre etasje er fra 1998, og det foreligger ikke lenger dokumentasjon på utført arbeid.
Teknisk forskrift fra perioden 1997 til 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning eller utførelse. Uten slik dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det montert 20 x 30 cm fliser, og himlingen er slett og malt. Belysningen består av dimbare spotter i taket. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme på fliser som ikke er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 9 x 9 cm fliser med varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 12 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de kontrollerte flisene. Det tas likevel forbehold om at avvik kan forekomme på fliser som ikke er kontrollert.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes grunnet noe mangelfullt fall på baderomsgulvet, samt at sluket er fysisk adskilt fra resten av våtrommet, noe som kan medføre risiko ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen åpnes opp slik at eventuelt vann på gulvet fritt kan ledes til sluk. Dette vil redusere risiko for fuktskader og sikre bedre funksjon i tråd med gjeldende krav til våtrom.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta fullstendig kontroll. Vurderingen er basert på tilgjengelige visuelle observasjoner samt vurdering av alder og forventet levetid.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med glassplate og nedsenket servantskål i metall med ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert to vegghengte speilskap. Toalettet er veggmontert. Dusjhjørnet har buet form med skyvedører, hvor dørene har løsnet i bunnen.

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

Det har gått av et skall av wc.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med fra luftespalte over vinduet og lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk.

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





2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen i vegg bak dusjsonen.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2018 og innredningen er levert av Børum Kjøkkenservice. Gulvet har fliser med varmekabler (enkelte fliser har bom) og deler med tregulv. Veggene er slette og malte, og taket er slett og malt med dimbare spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra Miele
Integrert dampovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele med integrert ventilator
Oppvaskmaskin
To kombiskap fra Miele
Vannstoppesystem

Benkeplaten er i granitt, med underlimt vask i metall fra Blanco og ett-greps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene, og over stekesone er det montert glassplate.r

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Det er kjøkkenvindu med utsikt mot inngangspartiet samt vindu fra spisestuen. Det er avdekket bom i enkelte få fliser på kjøkken, men dette er ikke nok til at takstmann har vurdert det til avvik.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er installert en Miele induksjonstopp med innebygd avtrekksvifte som fører luften direkte ut fra kjøkkenet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fra hovedstoppekranen i første etasje, via inspeksjonsluken på badet, kan man observere plastrør som fører vann videre opp til kjøkken og bad. I tillegg er det enkelte vannrør i eldre kobber med kappe som er synlige fra teknisk rom.

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

Vannrørene i kobber er fra før år 2000 og har dermed passert 25 år. Det innebærer at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast observert under vaskene. Hovedavløpsrørene er ikke synlige og kan derfor ikke vurderes nærmere. Det antas at deler av avløpssystemet er fra det eldste badet og dermed fra omkring 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft som tilføres gjennom ventiler i veggene og i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

I teknisk rom står det et eldre anlegg for radiatorvarme til boligen. Anlegget er ikke lenger i bruk, og radiatorrørene er avsluttet/blindet i alle etasjer. Radiatoren i teknisk rom er heller ikke i bruk.



TG 2 Varmtvannstank

På teknisk rom/bod står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 300 liter, produsert i 2002.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Oppvarming

I 1. etasje er det elektriske varmekabler i entré,og bad, varmefolie på begge soverom og i mellomgang, samt badstueovn (antatt defekt) i badstuen.
I 2. etasje er det varmekabler på bad og kjøkken, og varmefolie på soverom og kontor/soverom. I stuen er det installert en peis. Radiatoren i teknisk rom er ikke lenger i bruk. Varmekildene er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 63 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000 i år 2000 ble inntaket av strøm utvidet og i den anledning ble det montert nytt sikringsskap med nye kurser. Det ble gjort ca.2000. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet.
   Det er også utført arbeider som mangler samsvarserklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt elektrisk arbeid som er bestilt av dagens hjemmelshaver er utført av autorisert elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på enkelte arbeider men det er det er også utført arbeider som mangler samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen ble renovert i 2013, og det er synlig grunnmursplast rundt boligen. Drensvannet ledes bort via drensrør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er avdekket ett hull i plast ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert og ligger på et relativt flatt område, med nabotomter og hovedveier som heller svakt bort fra huset. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt lav risiko for ras og flom.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

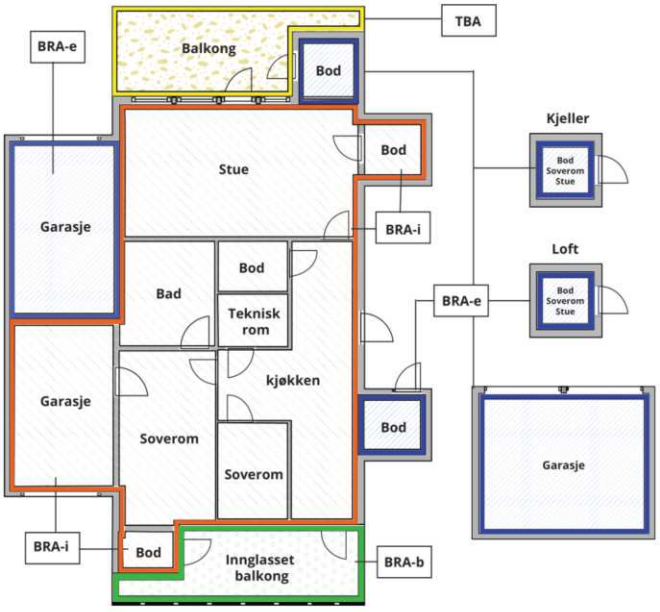
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	74	31		105	31
2.Etasje	93			93	14
SUM	**167**	**31**			**45**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, teknisk rom, bod med utgang, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, vaskerom /wc, bad, bod 2	Redskapsbod, garasje	
2.Etasje	Soverom, kontor, bad, stue, kjøkken/ spisestue, hall m/trapp		

Kommentar

Garasjer er oppmålt til 18 kvm og ført opp som BAR-e
Redskapsbod i hage er oppmålt til 13 kvm og ført opp som BRA-E

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført arbeider som ikke er byggemeldte dette er: Utvidelse av entre i første etasje, innstallering av wc i opprinnelig bod (nå vaskerom), trapp fra 2 etasje og ned til hagen samt mur på terrassen mot krysset

Det foreligger ferdig attest for bygegt datert: 20/02-1965

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	40

Kommentar	
Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Boder og garasje er ført opp som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	523		0	1778.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langmyrveien 15

Hjemmelshaver
Røstad Helge, Røstad Line Rollve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et stille og barnevennlig nabolag på Nordberg, med Nordmarka som nærmeste nabo. Her har du direkte tilgang til det omfattende løypenettet perfekt for både sommer- og vinteraktiviteter. I nærområdet finner du populære Korsvoll barneskole, idyllisk plassert i skogkanten, og Nordberg ungdomsskole med Sognsvann som nærmeste nabo. Det finnes flere både private og kommunale barnehager i området.
Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til blant annet Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Forskningsparken, Universitetet i Oslo og BI i Nydalen. Nabolaget byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter for barn i alle aldre fra fotball og håndball til tennis og ski. Kollbanen, med fotballbane, hoppbakker og skiklubb, ligger rett bak Nordberg kirke. Klubbhusene til Lyn (Kringsjå) og Korsvoll (Korsvollbanen) er nært tilgjengelige, og Nordberg Tennisklubb tilbyr fire baner, tennishall og klubbhus. På vei mot Sognsvann passerer du Norges idrettshøyskole, som også tilbyr flotte fasiliteter. Idrettslagene Lyn, Korsvoll og Koll er godt etablert i området og har et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne året rundt.
Sognsvann er et populært friluftsområde med badeplasser, grillområder og sandvolleyballbane. Her starter også den nyere helårsløypa fra Grinda til Sognsvann, med mulighet for å koble seg på løypenettet videre mot Ullevålseter, Hammeren og Brekke. Ullevålseter, med sin tradisjonsrike kafé, er et kjent turmål og et viktig knutepunkt i Nordmarka.
Området er godt betjent av offentlig transport, med både bussforbindelser og T-banelinje 5 fra Holstein stasjon. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, blant annet Meny med god ferskvaredisk på Kringsjå. Tåsensenteret og handlegaten ved Ullevaal Stadion byr på et bredt utvalg av butikker, kafeer, treningssenter, hotell, Vinmonopol og apotek alt innen kort rekkevidde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Huset er omfattet at småhusplanen. Denne er enda ikke vedtatt og det er pt. byggeforbud.

Om tomten

Selveiet tomt på 1 779 m². Tomten er inngjerdet med automatisk port og har asfaltert innkjørsel med god plass til flere biler. Rundt hele eiendommen er det anlagt en flott hage med busker, trær, hekk mot naboene og hyggelige uteområder. I hagen står også en redskapsbod.
Noe av arealet går ut i veibanen og hvis man skal beregne utnyttelsesprotensialet må dette fratrekkes (ref dagens eier)

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Boligen har følgende utgifter:

Kommunale avgifter: for første.kvartal 2025 ble det betalt kr 9 713,96. i kommunale avgifter.
Strømforbruk: For året 2024 var forbruket ca. 46 000 kWh. Dette inkluderer forbruk til elbillading.

Ta kontakt med megler for informasjon om tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 680 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind.				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Areal bektreftelse			Gjennomgått		Nei
Ferdig attest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.01.2026	
2	06.02.2026	
3	23.02.2026	
4	28.02.2026	
5	28.02.2026	
6	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har

Forutsetninger

ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Utbedringskostnader i forbindelser med TG3 (tilstandsgrad 3) er kun estimater.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helge Røstad	Line Rollve Røstad

Gateadresse
Langmyrveien 15

Poststed	Postnr
OSLO	0874

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 186260040

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekabel på dusjbadet i 1. etg. måtte repareres for noen år siden. Arbeid utført av M-tek org. nr. 992719133. Vi har ikke brukt boblekaret på mange år, dette bør sjekkes før det tas i bruk. Det har falt av en poselensbit av toalettet i 2 etg.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1. etg. revet tidl. WC og etablert nytt bad i boden ved siden av. lagt varmekabler og fliser på badene nede. 2 etg. revet gammelt bad, bygget opp på nytt. Lagt varmekabler, flislagt gulv og vegger, montert wc, dusj og vask samt spoter i tak. Vi kopi av noen av fakturaene, men ikke alle kvitteringene lenger.

Arbeid utført av: Bad 1 etg. utført av BKC Bygg org. 979487568. Vet ikke om dette foretaket fremdeles eksisterer. Bad 2 etg. utført av NP Bygg AS, org. nr. 942273711, vet ikke om foretaket eksisterer lenger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2. etg. ble gammelt bad revet og bygget opp på nytt. Det ble lagt nytt sluk og vi tror også at det ble lagt ny membran. På badet i 2. etg. er det lagt smøremembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje tak på arbeidsrom i 2 etg. Hele taket skiftet om, lagt ny papp mm. i 2013/2014.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1958, det er noen skjevheter i 2. etg. Det er en sprekk i mur mellom garasje og bod (kortvegg).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi bort rett ved skogen og det er alle salgs dyr på eiendommen hele tiden, men hvis spm. egentlig gjelder boligen, så er svaret NEI

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Grefsen Elektro AS - skiftet sikringsskap, lagt opp kurser og stikk-kontakter, Reno Bygg AS - lagt flere spoter ved ombygging i 2023, dette foretaket ble slått konkurs. VF Elektro AS- skiftet spoter, montert stikk-kontakter, festet stikkontakter og installert el bil-lader. Søstrene Amundsen AS har fjernet radiatorene i huset, med unntak av radiatoren i bod i kjeller. EL-kjelen har vi ikke fått koblet ut og fjernet. Vi har ikke utført noen arbeider selv, men har ikke fått (arbeider utført før dette var et krav) eller tatt vare på alle samsvarserklæringene.

Arbeid utført av: Grefsen Elektro AS org. 990287317, Reno Bygg AS org. nr. 998860563, VF Elektro AS org. nr. 918424105 og Søstrene Amundsen AS org. nr. 992 719 133

Document reference: 186260040

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hafslund kontrollerte måleren, før den nye måleren med automatisk avlesning ble installert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert i 2025 av VF Elektro AS org. nr. 918424105

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt nytt tak og takrenner på huset.

Arbeid utført av: Reno Bygg AS org. nr. 998 860563

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når vi kjøpte eiendommen, så hadde tidl. eier revet den utvendige trappen fra 2 etg. og ned til hagen. VI har ført opp ny trapp, utforming avviker fra byggetegning. Gangen nede er utvidet ved at et lite toalett rom ble revet og toalett flyttet til boden ved siden av. Det er etablert terrasse på marken og ført opp en mur som skjermer mot innsyn fra krysset. Boligen selges slik den fremstår og kjøper overtar eventuell risiko.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunens reviderte forslag til ny småhusplan ble ikke godkjent av Kommunal- og dristriktsdepartementet. Det foreligger pt. et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen (og store deler av ytre by). Se kommunens hjemmesider for nærmere info. Tarmen langs tomtegrensen og mot vei er grøntområde. Eiendommen ligger mot krysset Langmyrveien/Havnabakken og det vil være krav til frisikt. Tomten går langt ut i både Langmyrveien og Havnebakken, grunn avstått for opparbeidelse av veiene. Se for øvrig informasjon i salgsoppgaven om servituttene som er tinglyst på eiendommen. Vi har tidligere samtykket i at Havnabakken 42 kunne utvide 1. etg. og bygge et toalett nærmere enn 4 m fra grensen. Vi tar tidligere fått nabovarsel fra Havnabakken 40 om oppføring av garasje. Dette er mange år siden og vi vil tro at tillatelsen ikke er gyldig lenger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eventuelle godkjennelse av tidligere oppføring av trapp og tidligere flytting av WCi 1 etg. Dette blir ny eiers eventuelle ansvar.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260040

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er oppført i 1958, ferdigattest utstedt i 1965. Uteboden er oppført i 1989/1990 av tidligere eier, byggemelding sendt kommune og boden er ført opp i matrikkelbrevet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra høsten 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begrensninger i felling og beskjæring av store trær i Oslo, pga. biologisk naturmangfold.

Document reference: 186260040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Røstad	c29973f0d67d0a956a1fe e459540fb687431b8fc	18.02.2026 18:44:08 UTC	Signer authenticated by One time code

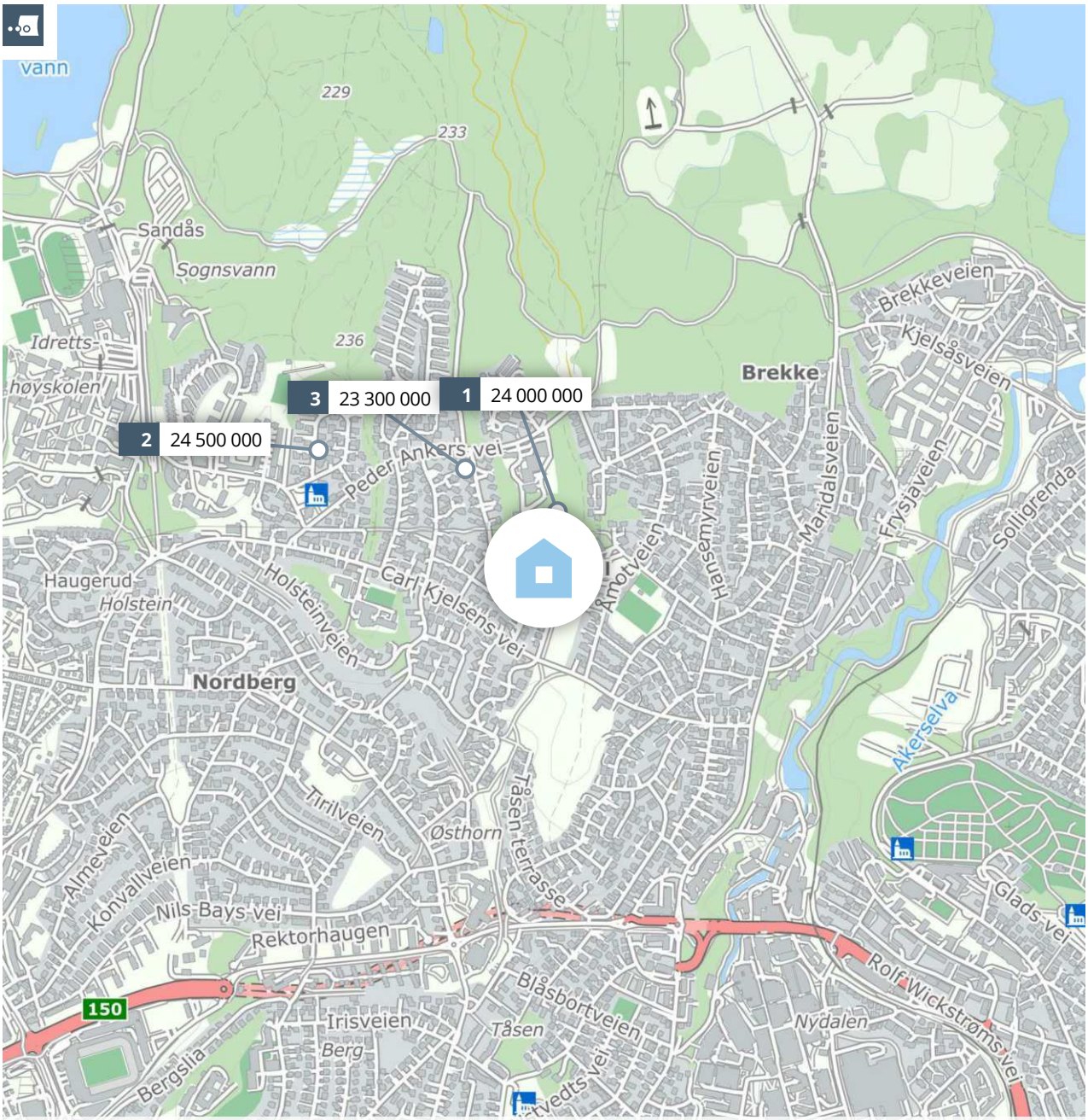
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Rollve Røstad	c35aad49b69e7c1f6a342 63cd5af22e82b55e626	18.02.2026 18:38:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

LANGMYRVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langmyrveien 15, 0874 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 52 BNR 523 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LANGMYR

Verdivurdert til

22 500 000

-	22 500 000	127 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	177 m²	18 m²	0 m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt					1 779 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Havnabakken 41 243 m² 1994 781 m² 4 sov	31.03.2025	23 500 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**98 765**
2 Kringsjågrenda 20 373 m² 1974 896 m² 3 sov	20.03.2025	25 000 000	**24 500 000**	0	24 500 000	**65 684**
3 Langmyrveien 26 B 245 m² 1961 559 m² 5 sov	09.05.2025	19 900 000	**23 300 000**	0	23 300 000	**95 102**

En flott enebolig på en romslig, usjenert og solrik tomt på Nordberg.
Boligen holder god standard og planløsning.

Godkjente tegninger og ferdigattest datert 05.03.1965 foreligger.
2.etg. med trappegang, bad, kjøkken, spisekrok, stue, soverom og garderoberom
1.etg. med vindfang, gang, 2 soverom, bod, vaskerom/bad, wc, matbod, fyrrom og brenselrom. Utgang til stor terrasse på bakkeplan.
Rommene brukes i all hovedsak slik de er byggemeldt.

Tomten er pent opparbeidet med hekk og plen. Det er anlagt en stor terrasse på bakkeplan utenfor 1.etasjen. Det er en integrert garasje i huset og plass til biloppstilling til flere biler på gårdsplassen.

Ny småhusplan er vedtatt, men er stadig under midlertidig forbud mot tiltak. Når forbudet utløper i 2026, vil det være muligheter for å utvikle deler av tomten uansett hvilken plan som blir endelig. Dette er ikke hensyntatt i verdivurderingen, men kan være avgjørende for verdien boligen bør legges ut i markedet for når den skal selges.

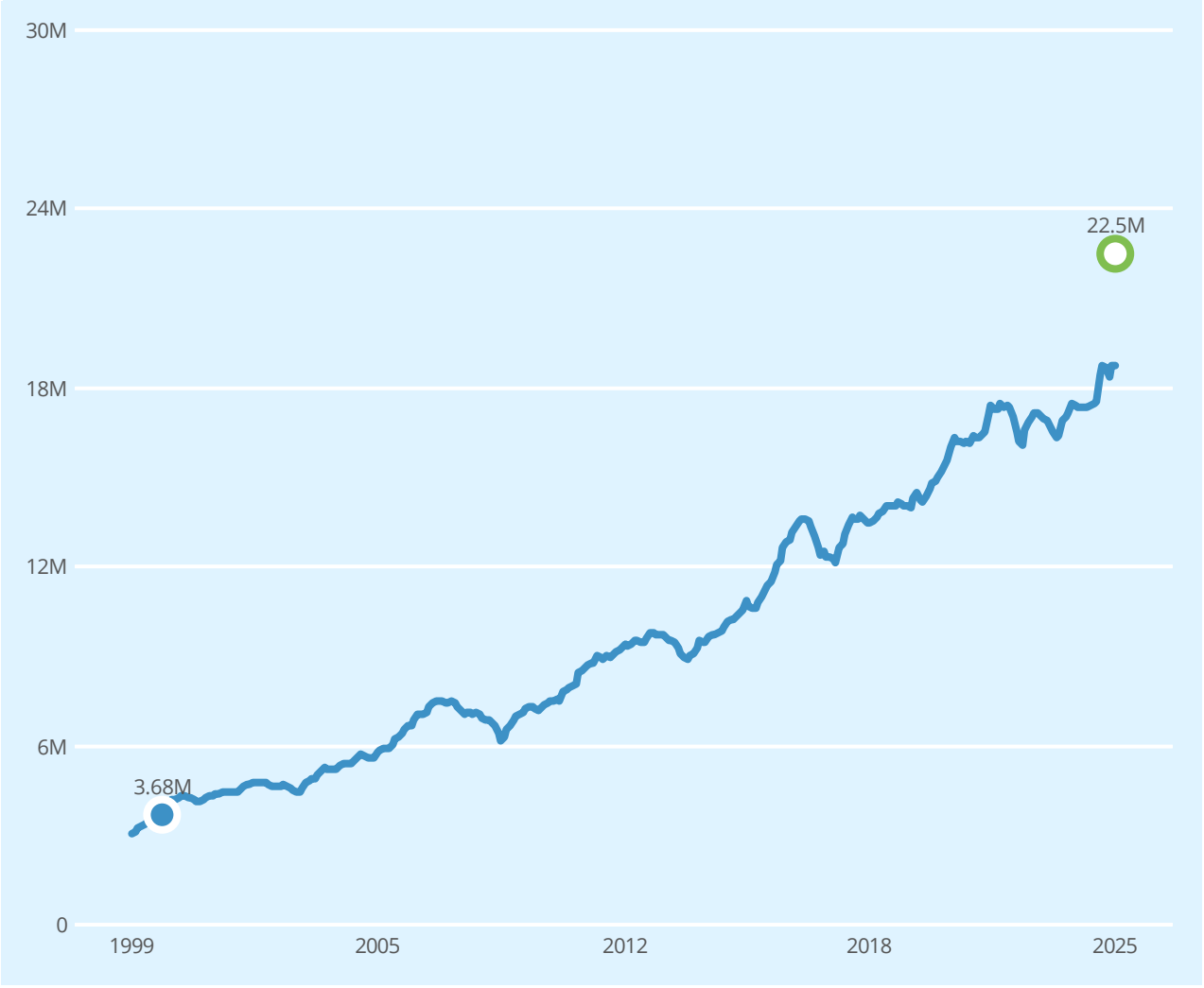
Fantastisk beliggenhet med få minutters gange til ny helårsløype, kort vei til populære Korsvoll barneskole og nye Korsvoll idrettshall med samlingslokaler, ny barnehage og store fotballbaner, samt gangavstand til buss i Carl Kjelsens vei, Maridalsveien og T-bane på Holstein/Østhorn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.1999		18.11.1999	-	3 680 000	-	3 680 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen holder god standard og er oppgradert siden forrige omsetning

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

26
eneboliger til salgs

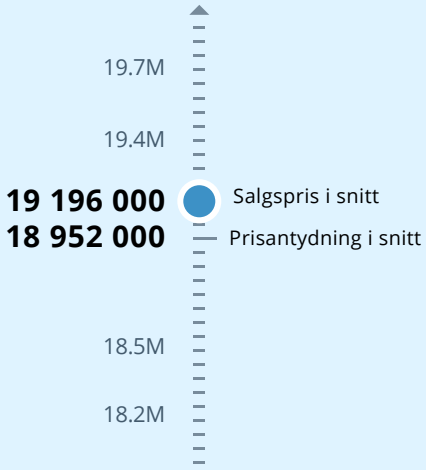


Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

43
eneboliger solgt

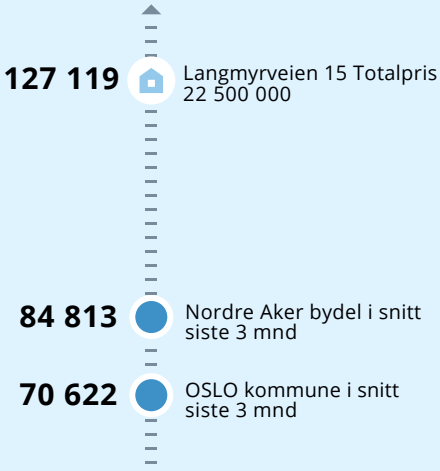


Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 5.mars 1965.

IS/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.52, bnr.523, Langmyrveien 15, Oslo - 8.

Journalnr.
56/2248

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
20/2-1965.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Herr Per Koppang.

Byggemelder
Ark. Per Wagle, Valkyriegt. 21, Oslo.

Ansvarshavende
Tömmermester Ove Svendsen, Maridalsveien 144, Oslo - 4.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

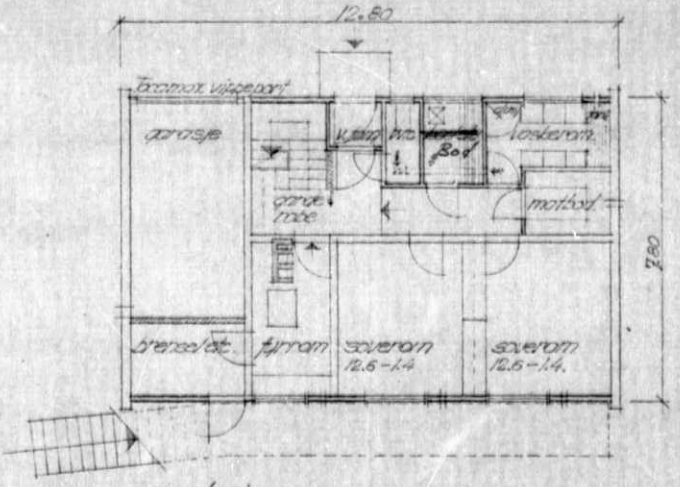
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ivar Stensrud.

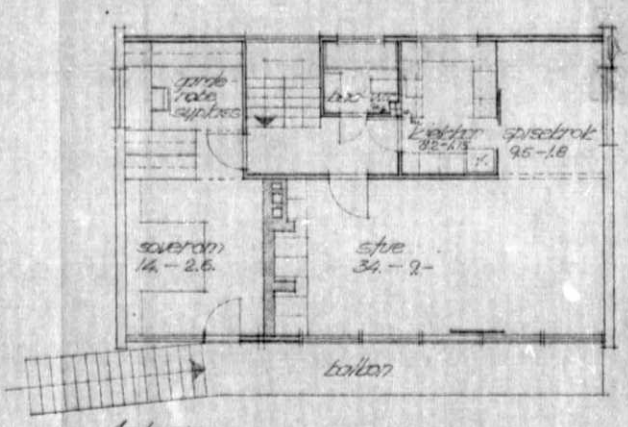
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Sylvest C-18. 2000. R. A. 4006/64. –

02248



Underetasje



1. etasje

1

gr.nr. 52 bn.nr. 523, pars. 301
Vei: Utsr. og Havnåsvikveien
Eier: Bv. Henriksen.
plantegn. 1:100 12.8.56
Enebolig.

Per Vaagle arkitekt mnal.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
93/7985 | 02.MAR 93
AVD. VPB | SAKSB. | NØKKEL 531
MAPPENR. 89010423 | MERK

Thor Krogh
Langmyrveien 15

0874 OSLO

Oslo, den 22.02.93.

J.nr. 89/4231

Arbeidssted : 052/0523 Langmyrveien 15

Arbeidets art: Uthus

Varsel om at arbeidet er ferdig er ikke mottatt, kfr. tidligere tilsendte melding der slikt varsel ble krevet innsendt og samtidig opplyst at byggearbeidet måtte være igangsatt innen 3 år.

Vennligst fyll ut og send nedenstående svarslipp til Plan- og bygningsetaten.

Ref.: Ekspedisjon. Avdeling vest.

Gnr: 052 bnr: 0523 Adr.: Langmyrveien 15 J.nr. 89/4231

Arbeidets art: Uthus

Byggherre: Thor Krogh

☒ Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 10.000.-

☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☐ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

Dato. 26.02.93.

Thor Krogh
Underskrift

Sendes Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo

Oslo

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldi
eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjo
avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet d
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 opp

Ufakturerte terminer

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/523 DelNr. 1

Kommunale avgifte

Eiendomsadresse:	Langmyrveien 15 0874 OSLO	Eiendomsska
Fakturamottaker:	Røstad Line Rollve Langmyrveien 15 0874 OSLO	
Eiernavn:	Røstad Line Rollve	Tota

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift
Vann- og avløpsgebyr
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Eiendomsskatt
Totale avgifter

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
LANGMYRVEIEN 15

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526543
8983725

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produk

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 B

Vi viser til bestilling av 20260210 for LANGMYRVEIEN 15.

GNR. 52 BNR. 523

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1945.

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

1780 m²

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

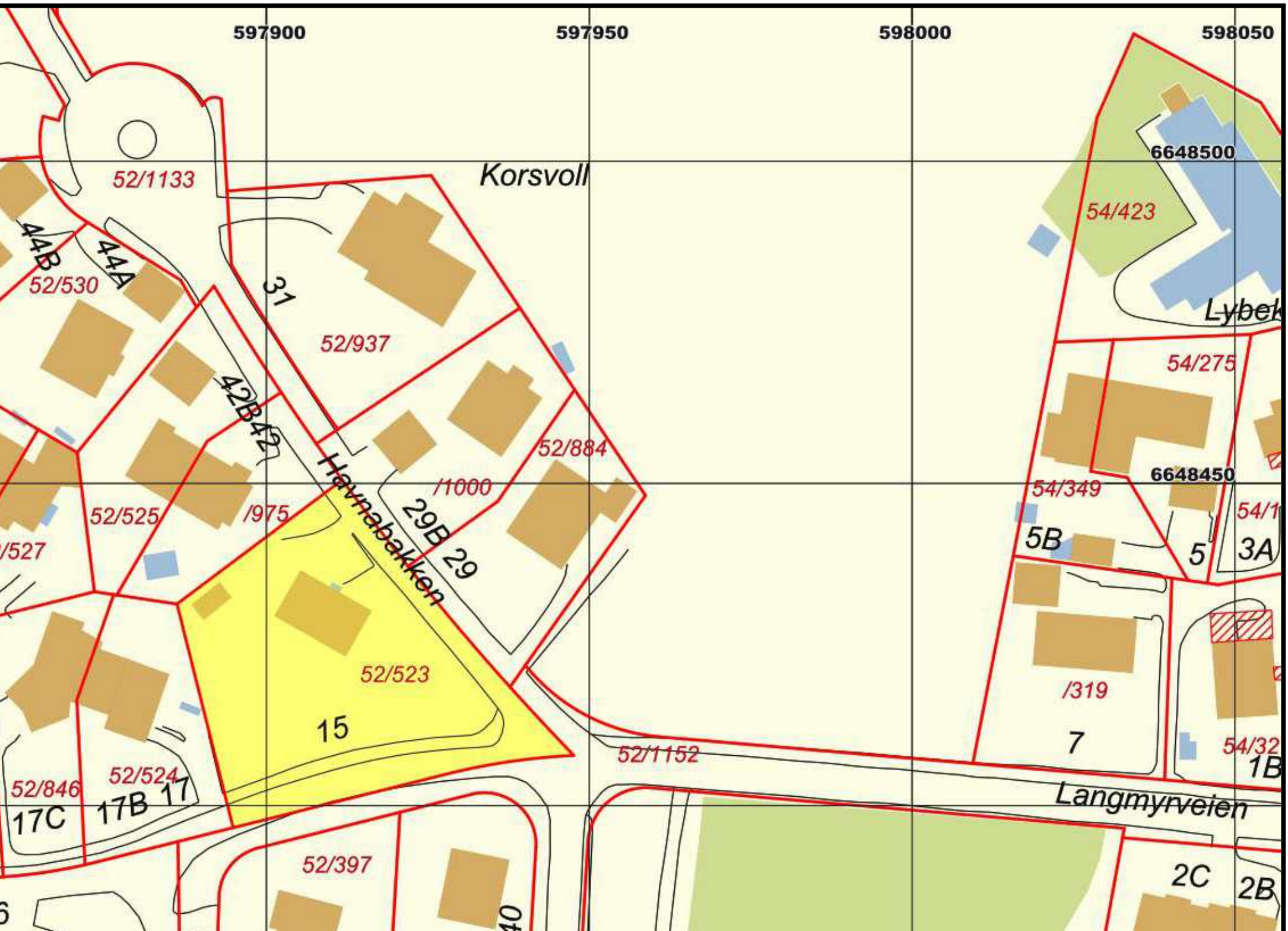
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

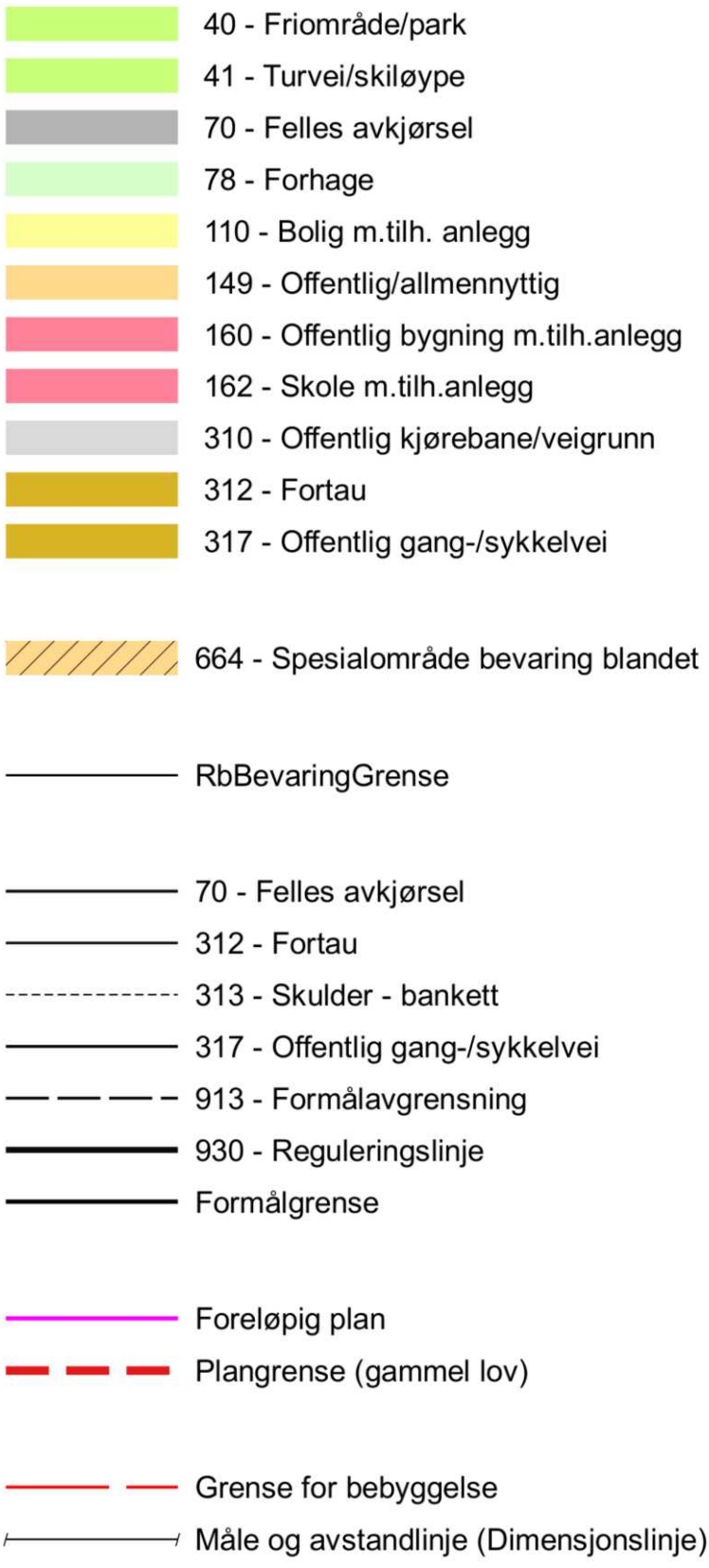
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

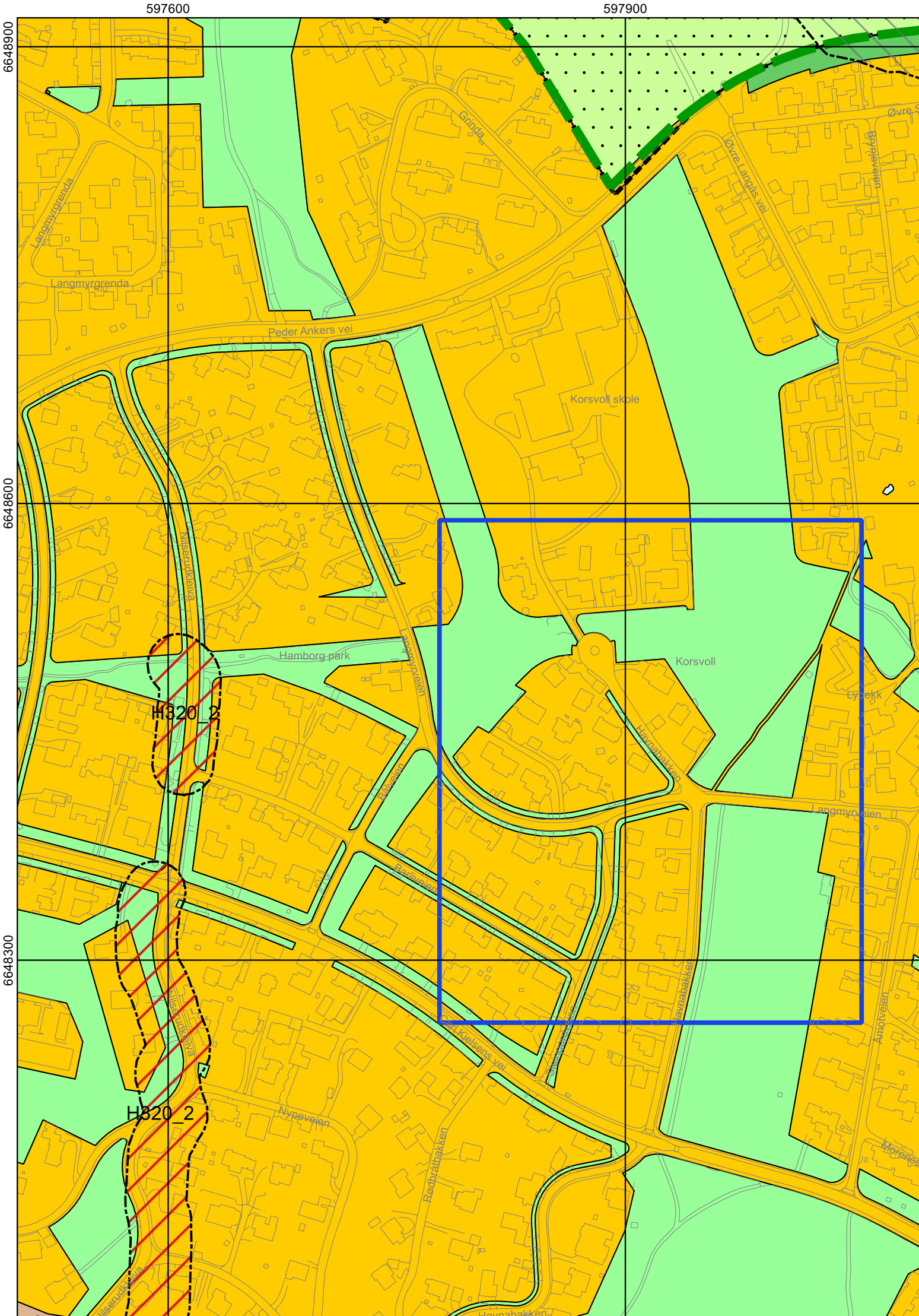
Kristin Tveit


597900
597950
598000
598050
6648500
6648450
Korsvoll
52/1133
44B
44A
52/530
31
52/937
42B
42
52/884
/1000
Havnabakken
29B
29
52/525
/975
/527
52/523
15
52/1152
Langmyrveien
54/423
54/275
54/349
5B
5
3A
/319
7
1B
52/846
52/524
17C
17B
17
52/397
2C
2B

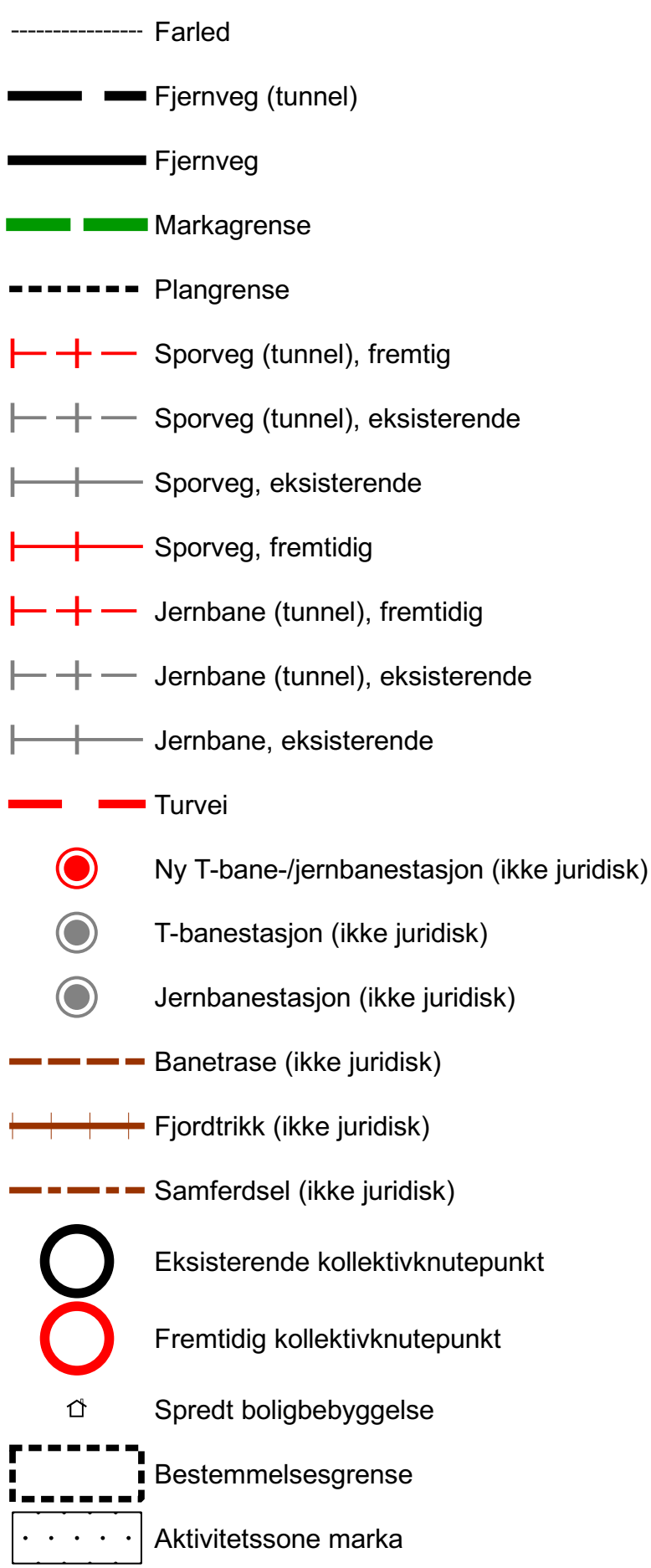

597800
597900
6648500
6648400
off.bygn.
70/81(S-1953)
Gr. for beb.
Byggeomr.for
off./alm.nyttig
formål
(barnehage)
S-3189,29.8.90
se reg.best.
Kjøbar gangvei 70/81(S-1953)
Felt B
Byggeområde for boliger
Vedt.26.6.81(S-1953)
Endr.reg.best.sak 70/81
Felles avkjørsel Vedt.26.6.81(S-1953)
Grønt
364/41
Friområde
70/81(S-1953)
Friområde
70/81(S-1953)
S-1953
22.10.74
Korsvoll
Felt B
Friområde
S-1307,24.5.66
Byggeomr.for boliger
70/81(S-1953)
se reg.best.
sak 70/81
Grønt 364/41
Fortauge S-1307
Felt C
Byggeområde
for boliger
S-1307,24.5.66
Hjortebalkan
(2531)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Grønt 364/41
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
(2515)
1026/39
(2515b)
Byggeomr. for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-1953,22.10.74

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartu




597600
597900
6648900
6648600
6648300
Grinda
Øvre Langås vei
Bryneveien
Langmyrgrenda
Peder Ankers vei
Korsvoll skole
Nilsrudkleiva
Hamborg park
Langmyrveien
H320_2
Korsvoll
Lyckekk
Havnabakken
Langmyrveien
Dalveien
Barlivegen
Ole Kielsens vei
Havnabakker
Amotveien
Nypeveien
Rødbråbakken
Havnabakken

Tegnforklaring - kommuneplan





902

DAGB. NR. 1372/19 48
AKER

26

Dagbokført
11 FEB. 1948

SKJØTE

Stempelmrk. Kr.
Kassert den

av

A/S Akersbanene skjøter og overdrar herved til

sekretær Torbjørn Henriksen født 22/4-1892 (datum og årstall)

tomt nr. 301 til gate Langmyrveien g.nr. 52, b.nr. 523

av Nordberg i Aker.

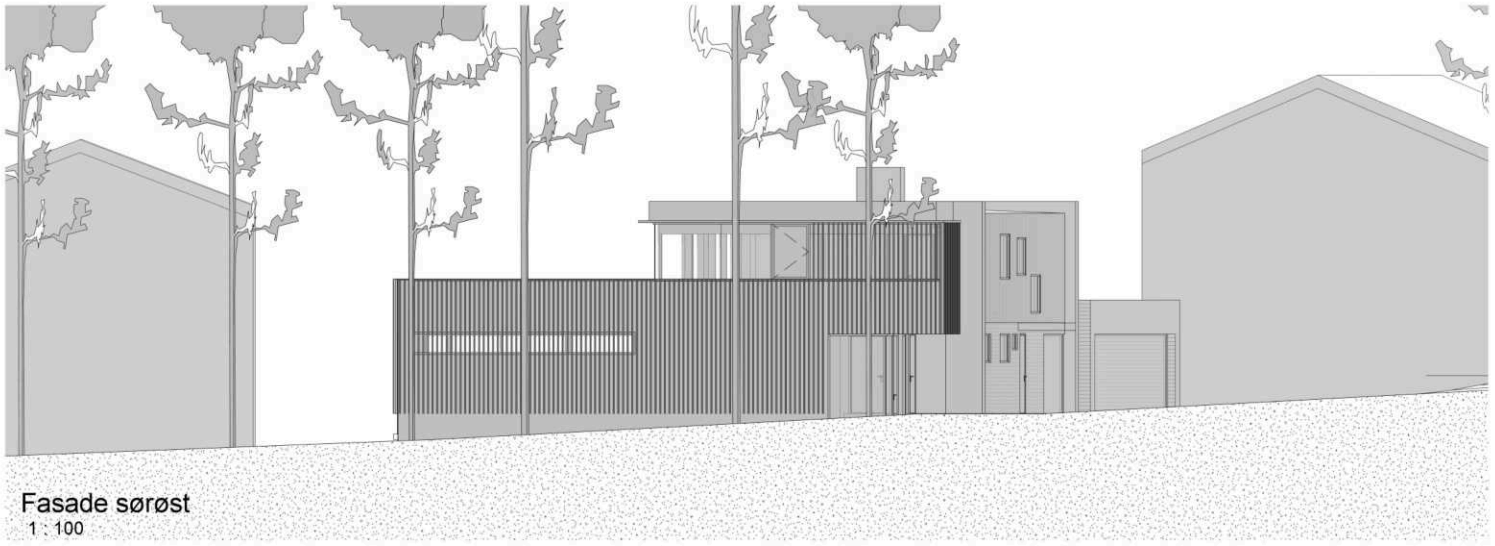
Parsellen inneholder ifølge oppmålingsforretning av 22. februar 19 43

1779,5 m.² innbefattet veigrunn og regulerte grøntbelter og har fått en skyld av 4 øre.

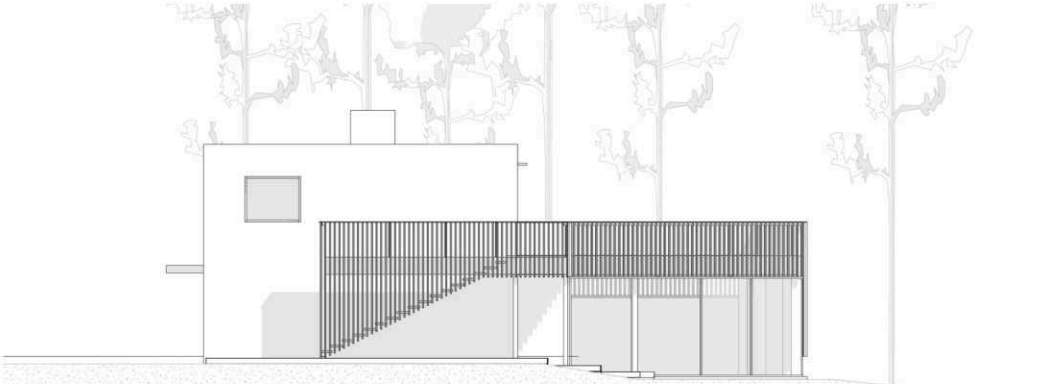
Kjøpesummen kr. 11.000.- er avgjort på omforent måte.

For salget gjelder følgende bestemmelser:

1. Tomta skal bebygges villamessig og i overensstemmelse med de vedtekter som er bestemt for strøket. Rom til beboelse må ikke innredes i kjeller eller loft. Bygningenes plasering på tomta, deres grunnplan og fasadetegninger forutsettes approbert av Akersbanene innen planene innsendes til de kommunale myndigheter. Skjema- og detaljtegninger utkreves. Alle tegninger må utføres av arkitekt, godkjent av Akersbanene. Husets utvendige farge må approberes av Akersbanene.
2. På tomta må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved røk, larm eller lukt. Tvist om hva der inngår herunder, avgjøres av Aker bygningskontroll. Husdyrhold tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av selgeren være forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende.
3. På tomta skal bygges hus i 2 etasjer. Planen må ikke overstige 100 m².for 2nen eta sje Tomta skal være bebygget med approbert våningshus innen 3 år fra kjøpekontraktens datum.
4. Tomta må ikke uten selgerens samtykke deles eller fraskilles noe areal.
5. Tomta må ikke utgraves i større omfang enn nødvendig for bebyggelsen. Mulige, nå eksisterende, eldre trær på tomta må ikke felles uten selgerens samtykke. Tomta må ikke beplantes eller få vokse til på sådan måte at utsikten for naboer derved stenges. Oppstår tvist herom, avgjøres denne av herredsgartneren med bindende virkning.
6. Gjerder settes opp etter bygningsvesenets bestemmelse. Langs veien må gjerdet settes i veihøyde og i vellovmessig avstand fra veikant etter påvisning i marka. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgifter til vanlig delegjerde med nabo. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt. Innkjørsel til tomta og stikkrenner må utføres etter Aker veivesens anvisning. Når våningshuset er tatt i bruk, skal gårdsplass og hage settes i ordentlig stand og til enhver tid holdes ordentlig ved like.
7. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale, elektriske ledninger, telefon-, vann- og kloakkledninger samt renseanlegg etter foreliggende planer. Hvis det viser seg nødvendig å føre ledninger over tomta, skal kjøperen finne seg heri.
   Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område.



Fasade sørøst
1 : 100



Fasade Nordvest
1 : 100

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn:
Langmyrveien 15

Byggherre

GNR: 48 BNR: 258

Tiltakshaver

LERCHE ARKITEKTER AS
Fridtjof Nansens plass 9, 0160 Oslo. Tlf. 22 00 31 90

Fase:
Rammesøknad

Filarkiv

Tegn.innhold:
Fasade sørøst og nordøst

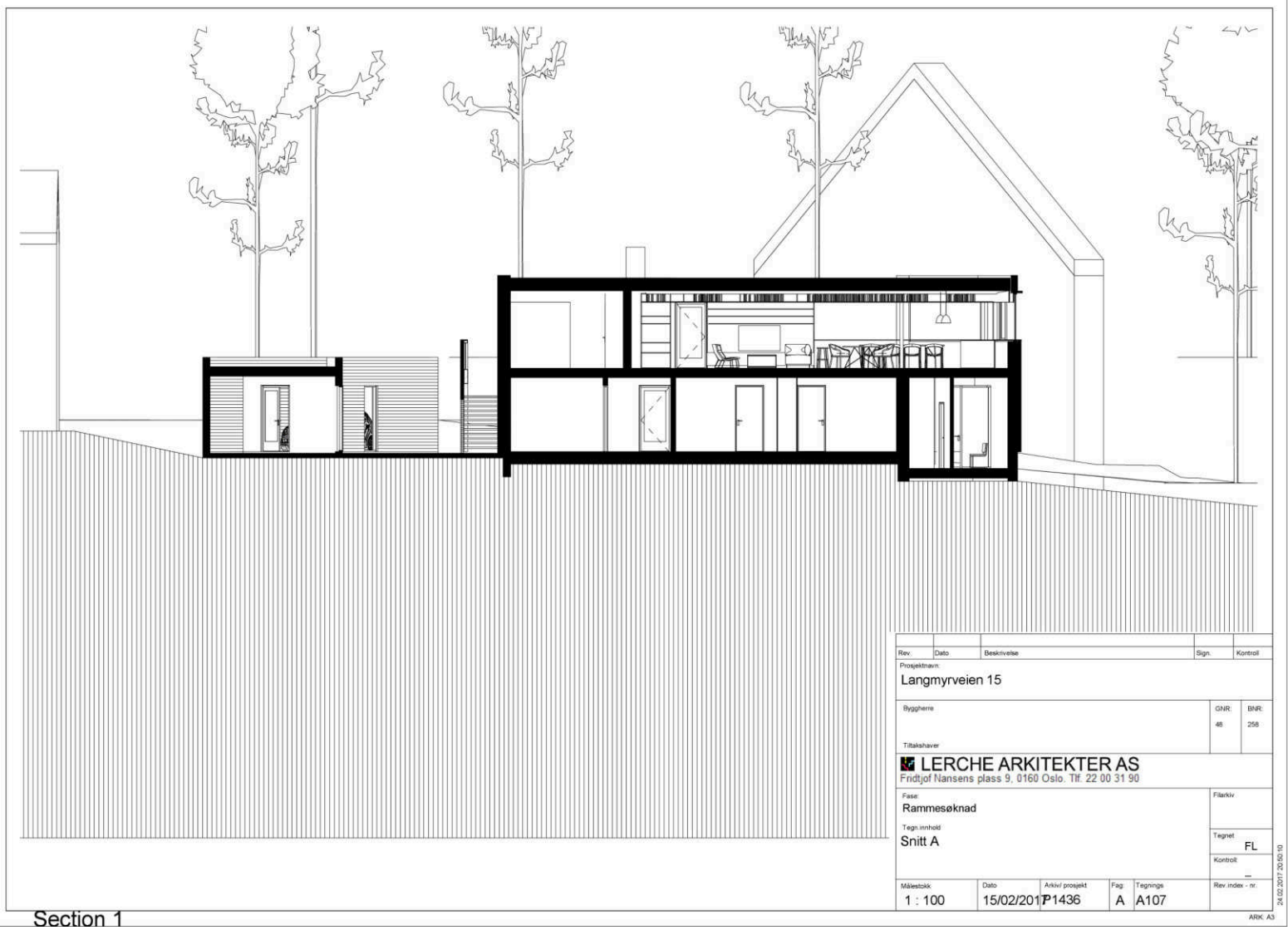
Tegnet: FL

Kontroll: CL

Målestokk	Dato	Arkiv/ prosjekt	Fag	Tegnings	Rev.index - nr.
1 : 100	12/2/2017	P1436	Design	A105	

24.02.2017 20:51:03

ARK: A3



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn:
Langmyrveien 15

Byggherre

GNR: 48 BNR: 258

Tiltakshaver

LERCHE ARKITEKTER AS
Fridtjof Nansens plass 9, 0160 Oslo. Tlf. 22 00 31 90

Fase:
Rammesøknad

Filarkiv

Tegn.innhold:
Snitt A

Tegnet: FL

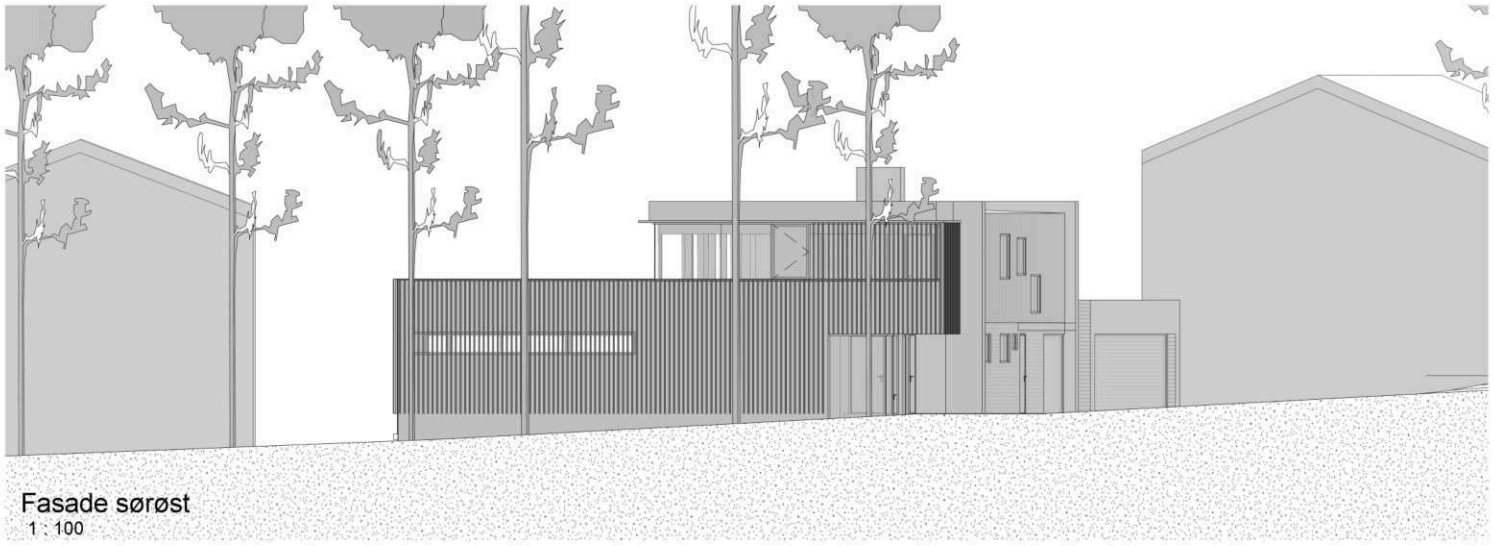
Kontroll: —

Målestokk	Dato	Arkiv/ prosjekt	Fag	Tegnings	Rev.index - nr.
1 : 100	15/02/2017	P1436	A	A107	

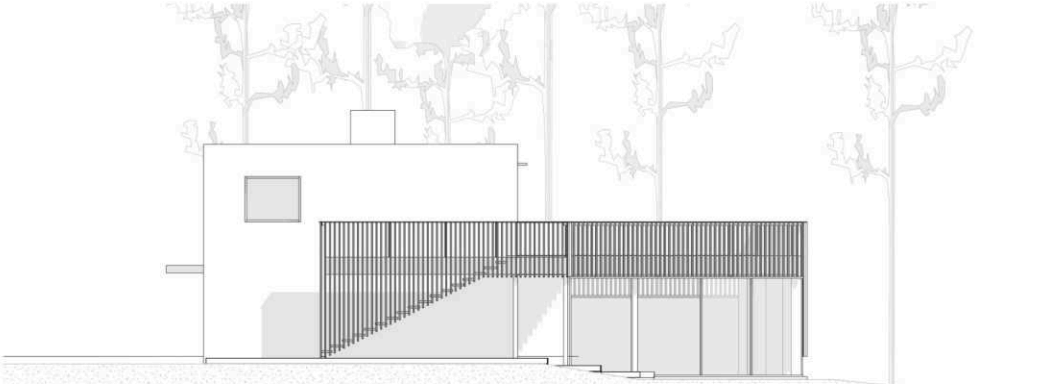
ARK: A3

24.02.2017 20:50:10

Section 1



Fasade sørøst
1 : 100



Fasade Nordvest
1 : 100

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll

Prosjektnavn:
Langmyrveien 15

Byggherre

GNR: 48 BNR: 258

Tiltakshaver

LERCHE ARKITEKTER AS
Fridtjof Nansens plass 9, 0160 Oslo. Tlf. 22 00 31 90

Fase:
Rammesøknad

Filarkiv

Tegn.innhold:
Fasade sørøst og nordøst

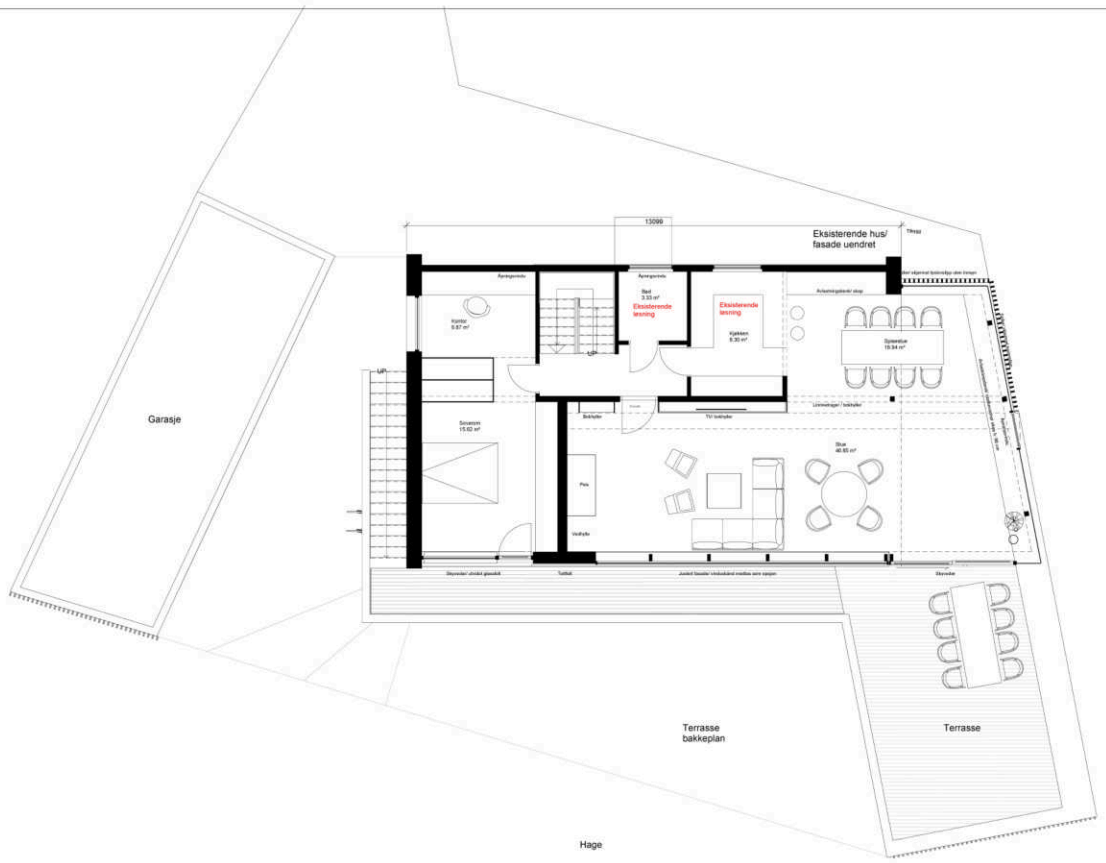
Tegnet: FL

Kontroll: CL

Målestokk	Dato	Arkiv/ prosjekt	Fag	Tegnings	Rev.index - nr.
1 : 100	12/2/2017	P1436	Design	A105	

24.02.2017 20:47:10

ARK: A3



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
LARK ARKITEKTER AS				

Prosjektnavn:
Langmyrveien 15

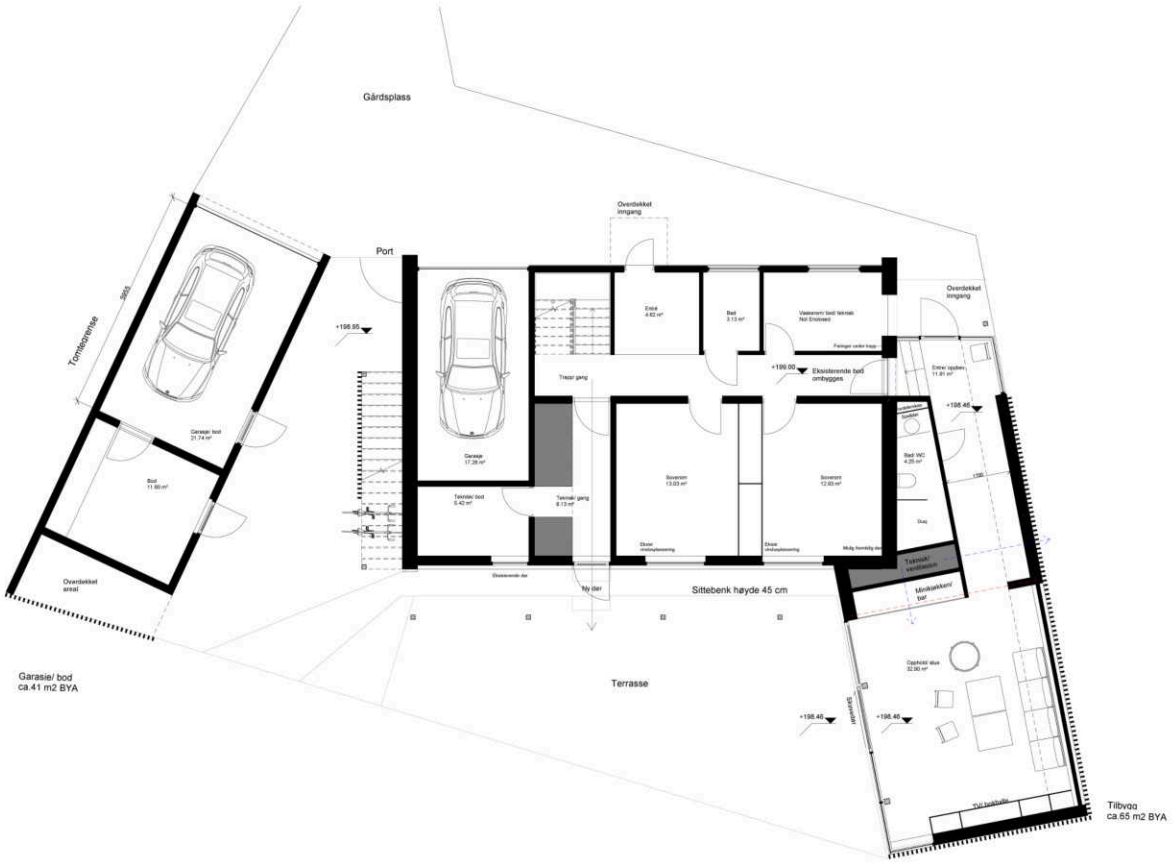
Byggtrinn | GNR. | BNR.

Tiltakshaver:
LERCHE ARKITEKTER AS
Fridtjof Nansens plass 9, 0160 Oslo, Tlf. 22 00 31 90

Tittel: **Rammesøknad**
Tegn.nummer: **Plan 2. etasje**

Fullmakt | Tegnet: FL | Kontrollert: –

Målestokk	Dato	Arkiv/ prosjekt nr.	Fag	Tegningsnr.	Rev. index
1 : 50	15/02/2017	P1436	A	A102	–



Rev.	Date	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
LYNKLEBERGKOSTOLVE				

Prosjektnavn:
Langmyrveien 15

Byggherre	GNR.	BNR.

Tiltakshaver:
LERCHE ARKITEKTER AS
Fridtjof Nansens plass 9, 0160 Oslo, Tlf. 22 00 31 90

Tittel:
Rammesøknad
Tegn.nummer:
Plan 1. etasje

Fylkes:

Tegnet: FL

Kontroll: -

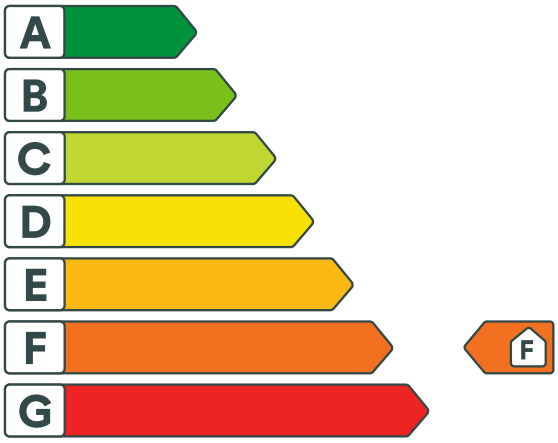
Målestokk	Dato	Arkiv/ prosjekt nr.	Fag	Tegningsnr.	Rev. index
1 : 50	15/02/2017	P1436	A	A103	-

enova

Energiattest



Adresse **Langmyrveien 15, 0874 OSLO**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256484**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80144989**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **523**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **360,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **360,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 808 kWh**



Langmyrveien 15, 0874 OSLO

Detaljering

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

Langmyrveien 15, 0874 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.

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

Langmyrveien 15

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km	
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	12 min 1.1 km	
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km	
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	6 min 2.9 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.8 km	
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRAN

- Havnabakken
  Linje 25
- Østhorn
  Linje 5
- Kjelsåsalléen
  Linje 11, 12
- Nydalen stasjon
  Linje RE30, R31
- Oslo S
  Totalt 24 ulike linjer

BARNEHAGER

Havnabakken barneh
36 barn

Korsvollhallen barneh
45 barn

Andromeda barnehag
54 barn

DAGLIGVARE

Joker Nordberg

Rema 1000 Korsvoll

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinge
for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. C

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	14 min
Apotek 1 Tåsen Senter	14 min
Torgbygget Vinmonopol	6 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	3 min
Korsvoll skole	4 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANS

- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinge
for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. C

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langmyrveien 15, 0874 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 523, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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