PRIVATMEGLEREN
PARK

SANDSTUVEIEN 26D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sandstuveien 26D, 1178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 151, bnr. 263, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3768 **Eiendomsverdi ref nr:** GS1505

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Thor Vegard Bjørnerud PM Park

Medlem av Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i betong og trekonstruksjoner. Yttervegger mur og i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongtakstein. Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Furugulv og flis på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt veranda. Kjøkkenløsning med glatte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er ikke besiktige eller vurdert grunnet høy takhøyde og manglende adkomst. Utvendig vedlikehold av taket påhviler borettslaget ifølge eier. Taket er inspisert fra undersiden, der er det spor etter lekkasje, på befarings dagen ble det ikke målt fukt.
TG2 er gitt på bakgrunn av at over halve levetiden er oppbrukt og det er spor etter fukt på loft.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig luftespalte og isolasjon ned mot boligrom. Det er spor etter fukt på undertakspanel.
Det er ikke mulig å inspisere downlights i himling mot kaldtloft.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med glass.

Veranda av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot sørvest. Platting av tre, skillevegg mot nabo av tre. Plattingen ligger vendt mot sørvest.

Utvendig betongtrapp opp til hovedytterdør med rekkverk av metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av furugulv og flis.
Vegger har overflater av malte plater, panel og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og feieluke.

Underetasjen er bygget av murvegger som delvis er på foret og isolert på innsiden.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj uten nedsenket og 1-200 utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm.
Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, lite til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Bad underetasje
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via vifte, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget. Det er krav til fall bort fra bygget på 1:50 i en lengde på 3 meter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Innvendige og utvendig trapp mangler håndløper.

Rekkverk på veranda er for lavt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

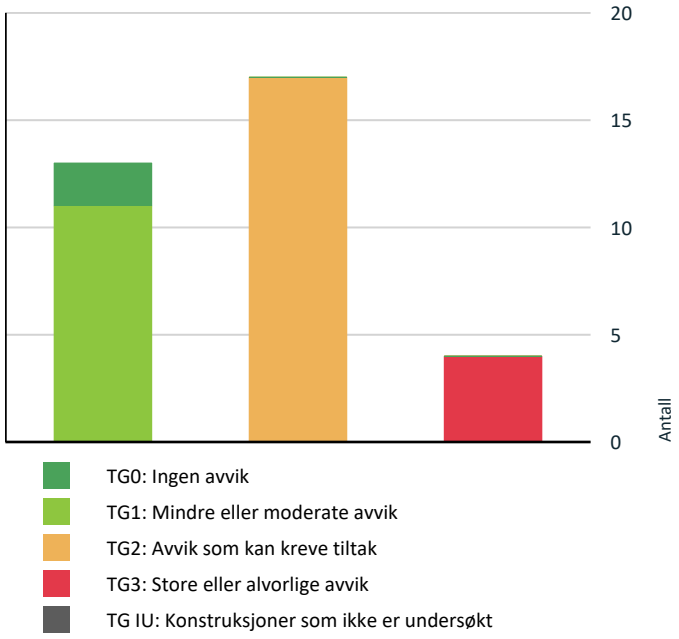
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er endringer i underetasjen, Vaskerom er endret til vask og bad. Tørkerom er endret til stue og vedbod er endret til soverom. Matbod er endret til bod/teknisk.
Det er ikke fremlagt dokument som viser at underetasjen er godkjent til dagens bruk.
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeid utført i nyere tid er utført av kvalifiserte håndverkere.

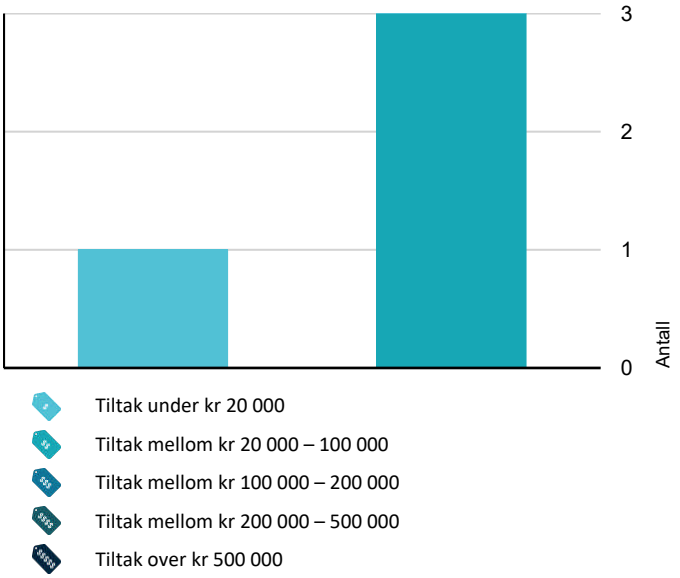
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist fukt i konstruksjonen.
Det er påvist råteskader i rekkverket, som også er for lavt.
Søyler har begynnende råte i bunnen.
Tredekket har stor slitasje og trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er avvik:

Over halve forventet levetid for pipen er oppbrukt.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gå til side

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket fukt.
Denne typen konstruksjon anses som en risikokonstruksjon og bør følges nøye opp.
Måleresultatet er angitt i vektprosent, målt i konstruksjonsvirke inne i veggen.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger eller gulv i huset.
Det er målt med fuktindikator på åpen murvegg under trapp, hvor det ble registrert store fuktforskjeller mellom topp og bunn av veggen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er avvik:

TG2 er gitt på bakgrunn av at over halvparten av forventet brukstid for taktekkingen er passert, samt at det er observert spor etter fukt på loftet.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Utvendig blikk har avskallet maling

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Undertaket er misfarget.

Det er spor etter fukt på undertakspanel

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Vinduer i murvegg mangler blikk i bunnen og står direkte mot mur, noe som reduserer levetiden på vinduene.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er skader på ytterdøren, og verandadøren går tregt i karmen.
Dørklinken på ytterdøren er løs og/eller slitt.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det mangler hånd løper på en side.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er avvik:

Det er bom i flis i gang, soverom og stue i underetasjen.
Flisene i underetasjen har stedvis store høydeforskjeller og sprang.
Det er synlig avskallet maling på mur under trapp i underetasjen.
Furugulvet har knirk, sprekker og skader.
Det er avskallet maling under trapp i u etg.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen i kjelleren er bratt.
Det er for lav høyde mellom trinn og tak, noe som medfører fare for å skalle i taket.
Trappen mangler håndløper på én side.
Trappen knirker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Synlig fukt i u etg indikerer at fuktsikring ikke fungerer.
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på murer, kun asfaltmaling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonskanal er ikke isolert på loft.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etasje > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Rør går inn i vegg/kasse uten tilstrekkelig tetting eller mansjett.
Det er stedvis sopp på silikon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etasje > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er også påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskriften på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etasje > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp mangler håndløper.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Fortløpende oppgradert.

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen har vedlikeholdsetterslep, deler av huset har brukt opp sin levetid

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er ikke besiktige eller vurdert grunnet høy takhøyde og manglende adkomst. Utvendig vedlikehold av taket påhviler borettslaget ifølge eier. Taket er inspisert fra undersiden, der er det spor etter lekkasje, på befarings dagen ble det ikke målt fukt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Det er avvik:

TG2 er gitt på bakgrunn av at over halvparten av forventet brukstid for taktekkingen er passert, samt at det er observert spor etter fukt på loftet.

Konsekvens/tiltak

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Tiltak:

Det anbefales å følge opp og overvåke tilstanden på taket jevnlig, samt vurdere nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke taket er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt siden det allerede er observert spor etter fukt og taktekkingen har passert mesteparten av forventet brukstid.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig blikk har avskallet maling

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utvendig blikk bør overflatebehandles og males på nytt for å hindre videre forringelse og rustdannelse.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og redusert levetid på beslagene.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre oppfukting og råteskader.

Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting av skadet treverk, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er synlig luftespalte og isolasjon ned mot boligrom. Det er spor etter fukt på undertakspanel.
Det er ikke mulig å inspisere downlights i himling mot kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er spor etter fukt på undertakspanel

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktspor på undertakspanelet.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene har en del slitasje. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier at det er kort gjenværende brukstid.

Vinduer i murvegg mangler blikk i bunnen og står direkte mot mur, noe som reduserer levetiden på vinduene.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, men synligheten kan variere med temperatur og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene innen kort tid, da slitasje og alder gir økt risiko for redusert funksjon og varmetap.

Det anbefales å montere blikkbeslag under vinduer i murvegg for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden på vinduene.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner.

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skader på ytterdøren, og verandadøren går tregt i karmen.
Dørklinken på ytterdøren er løs og/eller slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres reparasjon eller utskifting av skadet ytterdør og utbedring av verandadør slik at den fungerer normalt i karmen.
Løs eller slitt dørklinke bør strammes eller byttes ut.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt varmetap, sikkerhetsrisiko og ytterligere skader på dør og karm.

Tilstandsrapport









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av tre, rekkverk av tre. Verandaen ligger vendt mot sørvest.
Platting av tre, skillevegg mot nabo av tre. Plattingen ligger vendt mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist fukt i konstruksjonen.
Det er påvist råteskader i rekkverket, som også er for lavt.
Søyler har begynnende råte i bunnen.
Tredekket har stor slitasje og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skadet og råteskadet treverk bør skiftes ut, og værslitt trevirke bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling for å hindre videre forringelse.

Rekkverket må utbedres eller skiftes ut for å oppfylle gjeldende høydekrav og ivareta sikkerheten.

Søyler med begynnende råte må utbedres eller byttes for å sikre konstruksjonens bæreevne.

Tredekket bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp opp til hovedytterdør med rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler hånd løper på en side.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres håndløper på den siden hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan særlig utgjøre en fare for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av furugulv og flis.
Vegger har overflater av malte plater, panel og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik:

Det er bom i flis i gang, soverom og stue i underetasjen.
Flisene i underetasjen har stedvis store høydeforskjeller og sprang.
Det er synlig avskallet maling på mur under trapp i underetasjen.
Furugulvet har knirk, sprekker og skader.
Det er avskallet maling under trapp i u etg.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Tiltak:

Overflater med bom i flis, store høydeforskjeller og sprang bør utbedres for å unngå videre skade og redusert brukervennlighet.

Avskallet maling på mur under trapp og på andre steder bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og mulig fuktinntrengning.

Furugulv med knirk, sprekker og skader bør repareres eller skiftes for å sikre god funksjon og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for ytterligere skader, redusert levetid på overflatene og svekket innemiljø.





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats og feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er avvik:

Over halve forventet levetid for pipen er oppbrukt.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ubrennbart materiale i tilstrekkelig avstand fra sotluke/feieluke for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko.

Over halve forventet levetid for pipen er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for skader og redusert sikkerhet. Det anbefales derfor å vurdere tilstandskontroll og eventuelle tiltak for å sikre forsvarlig funksjon og sikkerhet. Det bør monteres nytt isolert innvendig røykrør (piperehabilitering).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er bygget av murvegger som delvis er på foret og isolert på innsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket fukt.
Denne typen konstruksjon anses som en risikokonstruksjon og bør følges nøye opp.
Måleresultatet er angitt i vektprosent, målt i konstruksjonsvirke inne i veggen.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger eller gulv i huset.
Det er målt med fuktindikator på åpen murvegg under trapp, hvor det ble registrert store fuktforskjeller mellom topp og bunn av veggen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblemet og eventuelle skader i tilstøtende vegger og gulv.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å avdekke utvikling av fukt over tid, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå sopp-, råte- og fuktskader.

Manglende utbedring kan føre til forverring av skader og redusert levetid på konstruksjonen.
Fuktproblemer kan sees i sammenheng med fall mot grunnmur og eldre drenering.

Kostnadsestimat gjelder kun nærmere undersøkelser knyttet til fuktproblematikken i underetasjen og ikke eventuelle utbedringer..

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsrapport

Trappen i kjelleren er bratt.
Det er for lav høyde mellom trinn og tak, noe som medfører fare for å skalle i taket.
Trappen mangler håndløper på én side.
Trappen knirker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet for å redusere risikoen for hodeskader ved bruk.

Montering av håndløper på manglende side anbefales for å bedre sikkerheten og gangkomforten.

Bratt trapp og knirk bør utbedres for å redusere risikoen for fall og forbedre brukervennligheten.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100 i dusj uten nedsenket og 1-200 utenfor dusj, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via naturlig avtrekk, lite til luft under døren.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Rør går inn i vegg/kasse uten tilstrekkelig tetting eller mansjett.
Det er stedvis sopp på silikon.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, og uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Rørgjennomføringer må tettes forsvarlig med mansjett eller tilsvarende løsning for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader.

Sopp på silikon bør fjernes, og silikonfuger bør byttes ut for å forhindre videre soppvekst og redusere risiko for fuktskader.





ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 1-100 i dusj ten nedsenk og 1-200 utenfor dusj. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er også påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskriften på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utbedring av fallforhold og høydeforskjell til sluk, slik at disse tilfredsstiller gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell vannskade, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk og lite tilluft under dør. Det anbefaler å montere elektrisk vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på badet.

Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for soppdannelse og skader på bygningsdeler.





ETASJE 2 > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via vifte, til luft under døren.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonskanal er ikke isolert på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonskanalen bør isoleres på loftet for å hindre kondensering av varm luft i kanalen.
Uisolert kanal kan føre til fuktskader, mugg- og råteproblematikk i omkringliggende konstruksjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer i rørsystemet fører til vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og følgeskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   1956

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

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

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?
   Ja

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

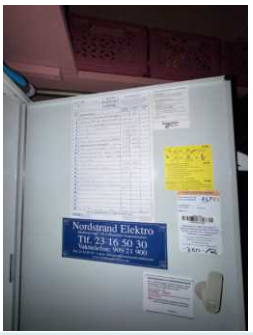
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er stedvis løse ledninger og bruk av skjøteledning.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør

Vurdering av avvik:

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

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Synlig fukt i u etg indikerer at fuktsikring ikke fungerer.
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på murer, kun asfaltmaling.

Konsekvens/tiltak

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

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Manglende eller svekket fuktsikring og drenering medfører økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø, samt potensielle skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss på muroverflater bør fjernes og skadede områder utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget. Det er krav til fall bort fra bygget på 1:50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Det er behov for umiddelbare tiltak.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, i henhold til gjeldende krav. Dette for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og bygningskonstruksjon, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.
Innvendige og utvendig trapp mangler håndløper.
Rekkverk på veranda er for lavt.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp mangler håndløper.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndløper på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskade.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger gir usikkerhet om innemiljøet, noe som kan medføre helserisiko for beboere.

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

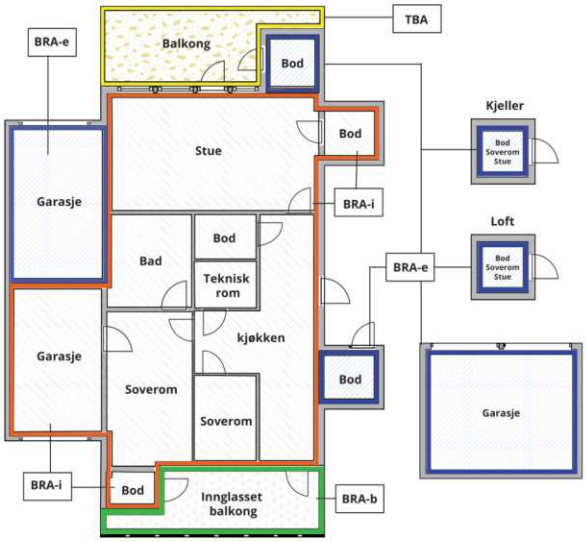
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	44	18		62	10
Etasje 2	41			41	
Underetasje	36			36	19
SUM	**121**	**18**			**29**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue, kjøkken	Garasje	
Etasje 2	Bad 2. etasje, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Gang, bod, bad underetasje, innredet rom, stue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Sjakter, piper, på forede vegger/tekniske vegger og innhugg ved dører og vinduer som går til gulv, er medtatt i arealberegningen.

Utvendig balkong og markterrasse er medtatt som TBA med totalt 29m2
Garasjen er medtatt som BRA-e med 18m2 som disponeres av denne eiendommen. Garasjen er delt med nabo i følge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer i underetasjen, Vaskerom er endret til vask og bad. Tørkerom er endret til stue og vedbod er endret til soverom. Matbod er endret til bod/teknisk.
Det er ikke fremlagt dokument som viser at underetasjen er godkjent til dagens bruk.
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og byggemeldte tegninger.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, dette må bekostes av kjøper.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeid utført i nyere tid er utført av kvalifiserte håndverkere.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	263		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandstuveien 26D

Hjemmelshaver

Bruusgaard Andreas, Bruusgaard May-Liss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært, sentralt og barnevennlig boligområde på Bekkelaget i Oslo kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18, E6 og Operatunnelen/Svartdalstunnelen til Enebakkveien i Nordstrand. Kjør til Sandstuveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GS1505

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260126

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Bruusgaard	May-Liss Bruusgaard

Gateadresse
Sandstuveien 26D

Poststed	Postnr
OSLO	1178

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.: 28552155

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260126

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det var nevnt i takstrapporten da vi kjøpte at det var utslag på fukt i et hjørne i kjeller. Dette snakka vi med takstmannen om som sa at det kom fra en takrenne som var vinkla rett inn på gjeldende hjørne. Vi har nå utbedra dette ved å forlenge renna/røret, gravd det under bakken og fylt med småstein som drenerering. Etter dette viste det ikke på veggen i kjeller lenger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplegg for lading i garasje som forrige eier installerte

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spyling fasader og alle tak i rekken samt fasade og tak på garasjer.

Arbeid utført av: MittVindu Kjerpeset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nei, men det er lagt opp til løsning for vann etc hvis man skulle ønske å sette inn kjøkken i kjellerstue. Det er ikke lagt inn søknad om utleiedel per i dag.

Document reference: 6260126

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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: Nabo i Sandstuveien 24D har søkt om bruksendring av kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er planlagt å male husene i og verandaer i 2026/2027. Store deler av dette prosjektet blir finansiert av sameiet (det er satt av penger), men det vil være en liten egenandel per boenhet.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260126

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: 6260126

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Bruusgaard	8f8e39119d80eec7ae2194 4ab3b79cbb722efdc1	23.03.2026 15:19:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mayliss Bruusgaard	4e1307506fa0c2ac067ae 481cc5fa2360aace497	23.03.2026 20:21:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260126

→ 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

SANDSTUVEIEN 26 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.03.2026

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: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandstuveien 26 D, 1178 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 151 BNR 263 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRANNFJELL

Verdivurdert til

11 500 000

-	11 500 000	92 742
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	20 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					1 552 m²	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granstuveien 20 E 147 m² 2005 2 112 m² 4 sov	11.02.2023	11 950 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**80 272**
2	Dovresvingen 27 B 146 m² 2008 1 920 m² 3 sov	27.11.2023	11 900 000	**11 650 000**	0	11 650 000	**79 795**
3	Brannfjellveien 96 E 124 m² 1955 5 599 m² 3 sov	18.08.2025	10 500 000	**11 050 000**	409 000	11 459 000	**92 411**
4	Sandstuveien 22 C 123 m² 1956 2. etg 3 sov	03.06.2025	11 200 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**91 057**
5	Erlandstuveien 19 D 147 m² 1924 2. etg 3 sov	27.08.2025	11 950 000	**11 550 000**	0	11 550 000	**78 571**
6	Høgdefaret 10 112 m² 1928 2. etg 3 sov	04.08.2025	10 900 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**100 000**
7	SANDSTUVEIEN 28 120 m² 1956 2. etg 3 sov	03.05.2022	10 250 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**91 667**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

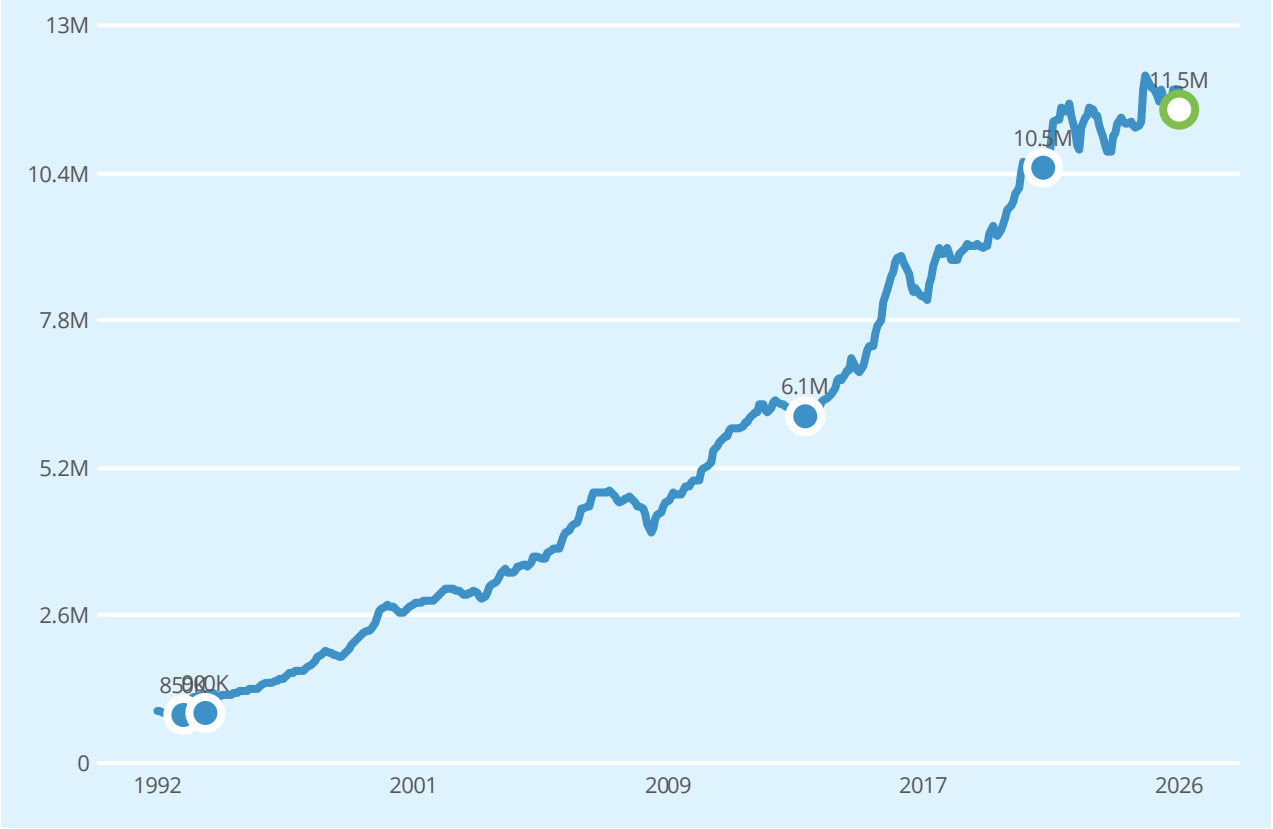
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



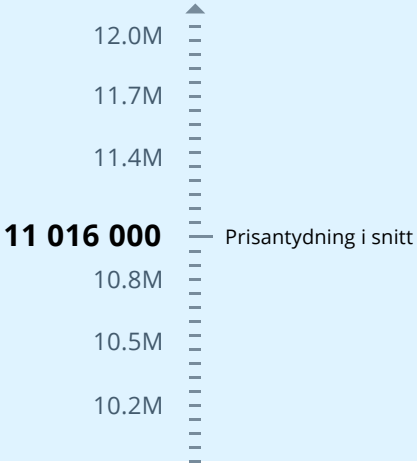
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.09.2021	16.10.2021	13.01.2022	10 990 000	10 500 000	0	10 500 000
17.01.2014	27.01.2014	24.04.2014	5 750 000	6 100 000	0	6 100 000
30.06.1994		30.06.1994	-	900 000	-	900 000
23.09.1993		23.09.1993	-	850 000	-	850 000

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

8
rekkehus til salgs

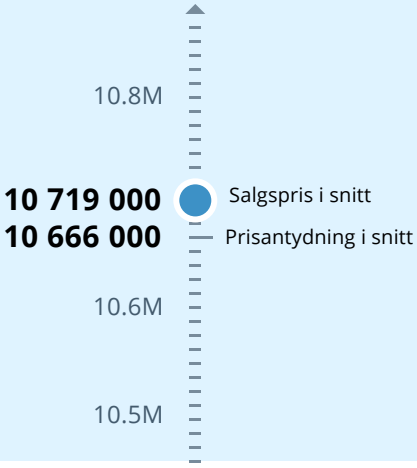


Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

18
rekkehus solgt

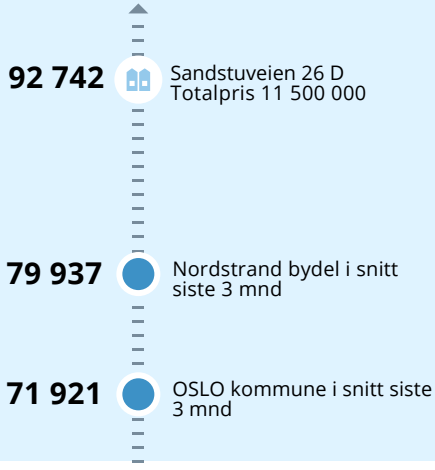


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN

Nina Cecilie Bull

Oppdragsnr.	Vår dato
6260126	19.03.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Sandstuveien 26

Adresse:	Sandstuveien 26D, 1178 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Andreas Bruusgaard May-Liss Bruusgaard
Eiendom:	gnr. 151, bnr. 263, snr. 1 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Tove Lise Teilman
Backoffice

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 151, bnr. 263, snr. 1 i Oslo
Adresse: Sandstuveien 26D, 1178 OSLO
Onr. 6260126

Opplysninger er gitt av styreleder i Sameiet.

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 1800

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter og utstyr til dugnader

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 1800

Utestående krav: 0 pr 0

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er planlagt å male huset, som kan gi behov for å ta opp fellesgjeld

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Mottatt nabovarsel for søknad om bruksendring av kjeller i Sandstuveien 24d

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, garasje delt med S26c

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Ragnhild Storrønning

Adresse: Sandstuveien 26b

Telefon: 95277409

Fax:

E-post: r.storronning@gmail.com

Send svar til: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 31.03.26 / Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift Opplysninger er gitt av styreleder i Sameiet.

Protokoll
Årsmøte 2025 for Sameiet Sandstuveien 26

Tid: søndag 11. mai kl. 11.00
Sted: Sandstuveien 26b

Til stede: Andreas Bruusgaard (26d), Katharina Elisabeth Hager-Saltnes (26c), Martin Hager-Saltnes (26c) Ragnhild Storrønning (26b), Nina Cecilie Bull (26a)

Referent: Ragnhild Storrønning

1. **Gjennomgang av årsregnskap for 2024**
   Ingen bemerkninger til fremlagt årsregnskap. Regnskapet ble godkjent.

2. **Gjennomgang av vedlikeholdsarbeid utført i 2024**
   Dette ble gjennomført i 2024:
   - Takvask
   - Kjøp av gressklipper

3. **Vedlikeholdstiltak og dugnad i 2025**

   - Sommarfest 30.mai
     - Katharina: salat og kake, Nina: salat, Ragnhild: drikke.
   - Lage en beredskapsplan – Ansvar: Andreas.
     - Andreas har forhørt seg med andre nabo – felles brannvarsling
     - Vannstopper i alle enhetene?
   - Vårdugnad søndag 25.mai for de som har mulighet.
   - Diverese innkjøp:
     - Kjøpe ny snelle til kantklippern – Ragnhild
     - Kjøpe inn strøsand før vinteren 10 bøtter – Ragnhild
     - Grensakser - Ragnhild
     - Bestille et lass med subus – Ragnhild
     - Kjøpe trillebår - Andreas
   - Vi besluttet å male huset i 2025 – Ansvar: Katharina
   - Diverse vedlikehold:
     - Viktig at alle tar bedre hånd om vedlikeholdet på felles tomt (gressklipping, beskjæring, generell rydding)
     - Hver seksjon må ta ansvar for sine eiendommer (grensene går frå vegg til vegg og helt frem til enden av eiendommen/gjerdet)
     - For å holde orden på hvem sin tur det er å klippe gresset anskaffer vi et merke/pinne som går på rundgang og settes på trappen

4. **Budsjett for 2025**
   Årsmøtet vedtok å beholde nivået på fellesutgifter som det er p.t.: 1800 kroner per måned per husstand.

Vedlikeholds- og sosiale kostnader (estimert):
Maling av hus: 150.000
Strøsand: 2.000
Subus: 20.000 (høy usikkerhet?)
Trillebår: 1.000
Div. innkjøp ifm. dugnader og sosiale sammenkomster: 5.000

5. **Valg av ny styreleder**
   Ragnhild Storrønning ble gjenvalgt til styreleder.

   Styrets sammensetning 2025:
   Ragnhild Storrønning - styreleder
   Nina Cecilie Bull – styremedlem
   Katharina Elisabeth Hager-Saltnes – styremedlem
   Andreas Bruusgaard - styremedlem

6. **Eventuelt**
   Sameiet har opparbeidet digitale filer datert tilbake til 2013. Disse ligger lagret på en server (Ninas jobb-pc). Andreas undersøker løsning for fildeling i sky. Når han har funnet beste løsning overfører Nina alt dit. Fysisk arkiv (dokumenter datert tidligere enn 2013) blir overlatt til neste styreleders varetekt.

Regnskap og budsjett: Sameiet Sandstuveien 26, org.nr.919141255

Inntekter	**Budsjett 2024**	**Reelt 2024**	**Differanse**	**Budsjett 2025**
Innbetaling fellesutgifter	88 000,00	85 500,00	-2 500,00	86 400,00
Renter	0	0	0,00	0
Innbetalinger vedlikehold	0	0	0,00	0
Andre inntekter	0	0,00	0,00	0
Sum inntekter	**88 000,00**	**85 500,00**	**-2 500,00**	**86 400,00**
Utgifter				
Kommunale avgifter	45 000,00	48 866,00	3 866,00	50 000,00
Vedlikehold	22 000,00	48 750,00	26 750,00	170 000,00
Innkjøp	18 000,00	7 000,00	-11 000,00	8 000,00
Banktjenester	1 500,00	1 249,00	-251,00	1 500,00
Sum kostnader	86 500,00	105 865,00	19 365,00	229 500,00
Driftsresultat	**1 500,00**	**-20 365,00**	**-21 865,00**	**-143 100,00**
Eiendeler				
Bankinnskudd	250 000,00	220 739,00	-29 261,00	86 900,00
Fordringer	0	7 300,00	7 300,00	0
Sum eiendeler	**250 000,00**	**228 039,00**	**-21 961,00**	**86 900,00**
Gjeld og egenkapital				
Gjeld	0	0	0	0
Forskuddsbetalinger	0	0	0	0
Egenkapital	250 000,00	228 039,00	-21 961,00	86 900,00
Sum gjeld og egenkapital	**250 000,00**	**228 039,00**	**-21 961,00**	**86 900,00**
Balanse	0	0	0	0

Kommentar til innbetaling av fellesutgifter
Enkelteseksjonseiere har manglende innbetalinger i løpet av året og fra 2023. Dette forventes etterbetalt i 2025.

Vedlikehold: planlagt å male fasader i 2025, pris ukjent.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET SANDSTUVEIEN 26

§ 1. EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 151, br.nr. 263, Sandstuveien 26, 1178 Oslo 11, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i fire eierseksjoner.

Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til leilighetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering kan i tilfellet bare skje ved enstemmig vedtak.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig, vises til det som følger av disse vedtekter og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 1997 med forskrifter og senere endringer.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT

Sam eiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har dog full rettslig råderett over sin seksjon. Ved salg eller utleie av det bruksretten omfatter, skal det dog gis skriftlig melding til styret/forretningsfører: Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 – fjorten – dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal erververen av eierseksjonen eller leietageren være å anse som godkjent, jfr. dog § 11.

§ 3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelse kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og for øvrig alt som er til eksklusiv bruk. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygget grunn disponeres slik Sameiet til enhver tid treff er beslutning om. Hvis intet annet av tales skal utendørs areal disponeres av de respektive seksjonseiere, slik det i praksis skjer pr. i dag.

§ 4. FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg imellom etter eierbrøkene.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et à konto beløp til Sameiet som by g ger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14 – fjorten – dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5. UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av Samleiets styre.

Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snørydding o.l., bekostes av Sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Utendørs areal som disponeres eksklusivt av sameiere, jfr. § 3 påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

Alt vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utfør es så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett og så ofte det er påkrevet.

For ettersyn av installasjoner o.l. plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis minst 3 – tre – måneders skriftlig varsel. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige

sameiere/brukere. Den som utsetter seg for misligholdelse, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også 12% morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, og mulige andre forhold, har Sameiet panterett i hver bolig seksjon, stor kr 20 000. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste Ervervssum, uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakst, av holdt av en av forsikringsrådets godkjente takst menn eller en offentlig instans.

Skyldige beløp kan Sameiet også inndrive på vanlig måten uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 7. STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på fire medlemmer hvorav det ene velges særskilt som formann. Styret velges for ett år av gangen. Det tilligger årsmøte å fastsette om styret skal bestå av to eller fire medlemmer. Formannen sammen med et styremedlem forplikter Sameiet. Styret kan ansette forretningsfører.

Styremedlemmet har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som han eventuelt måtte ha fremtredende personlig, eller økonomisk særinteresse av.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling mm. henvises til det som følger av Lov om Eierseksjoner.

§ 8. SAMEIEMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8 – åtte – dagers varsel.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år og dagsorden skal medfølge innkallelsen. Ekstraordinære sameiemøter avholdes når minst 2 sameiere, eventuelt styret finner det nødvendig, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiemøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinært sameiemøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsmelding fra styret.

2. Godkjenning av årsregnskap.

3. Budsjett for neste år.

4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

5. Valg av styreformann, styremedlemmer, samt revisor (hvis), og fastsettelse av godtgjørelse til disse.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjelden de Lov om Eierseksjoner.

Sameiemøter skal ledes av styrets formann. Det skal føres protokoll som underskrives av samtlige tilstedeværende og utskrift skal deretter tilsendes sameierne.

Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert under sameiemøter ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Minst tre sameiere må være representert for at det kan treffes gyldige vedtak.

§ 9. SÆRLIGE BESTEMMELSER VEDR. GARASJER

De på eiendommen oppførte bilgarasjer inngår ikke i felleskapet. Disse tilhører de av sameierne som har bygget (bekostet) og bruker garasjene.

Kommunale avgifter o. l. som nå eller i fremtiden knytter seg til garasjene betales av eierne. Disse er også forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold til enhver tid, derunder også adkomsten.

Uten samtykke fra samtlige sameiere kan de enkelte eiere ikke overdra eller leie ut garasjene til utenforstående. Eierne vedtar således at boligseksjonen og garasjen i prinsippet hører sammen og at overdragelse eller utleie skal skje under ett.

§ 10. TILBYGG – NYBYGG

Sameiet kan ikke nekte en sameier å oppføre tilbygg.

Byggetegning er skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men de kan ikke nekte uten saklig grunn. Approbasjon fra de kommunale byggetater og senere ferdigattest forutsettes innhentet. Finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

Nybygg som medfører rivning av eksisterende bebyggelse kan bare skje der som samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder eventuell oppføring av garasje(r) o.l. på grunnarealet, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).

§ 11. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene viderefører Sameiets vedtekter fra 1985 og er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor Sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 1997 med forskrifter og senere endringer til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av nye sameiere før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Alle endringer av disse vedtekter kan bare skje med tilslutning fr a minst 3/4 av avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende lov.

Oslo, april 2017

Eier av seksjon nr. 1:

Eier(e) av seksjon nr. 2:

Eier(e) av seksjon nr. 3:

Eier av seksjon nr. 4:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
SANDSTUVEIEN 26D

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528947
9070349

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.151 BNR. 263

Vi viser til bestilling av 20260319 for SANDSTUVEIEN 26D.

GNR. 151 BNR. 263

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.01.1985.

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

1553 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

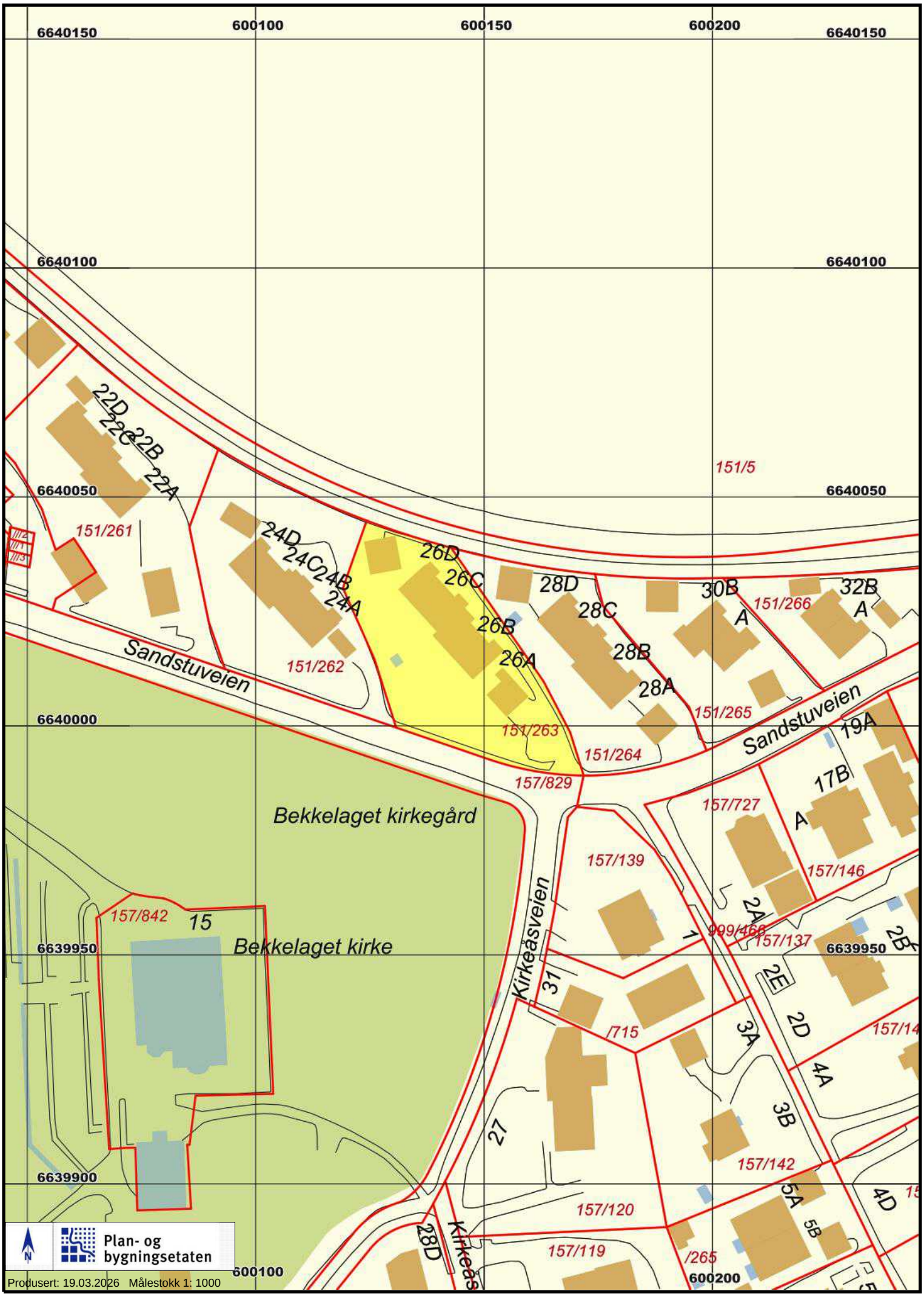
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

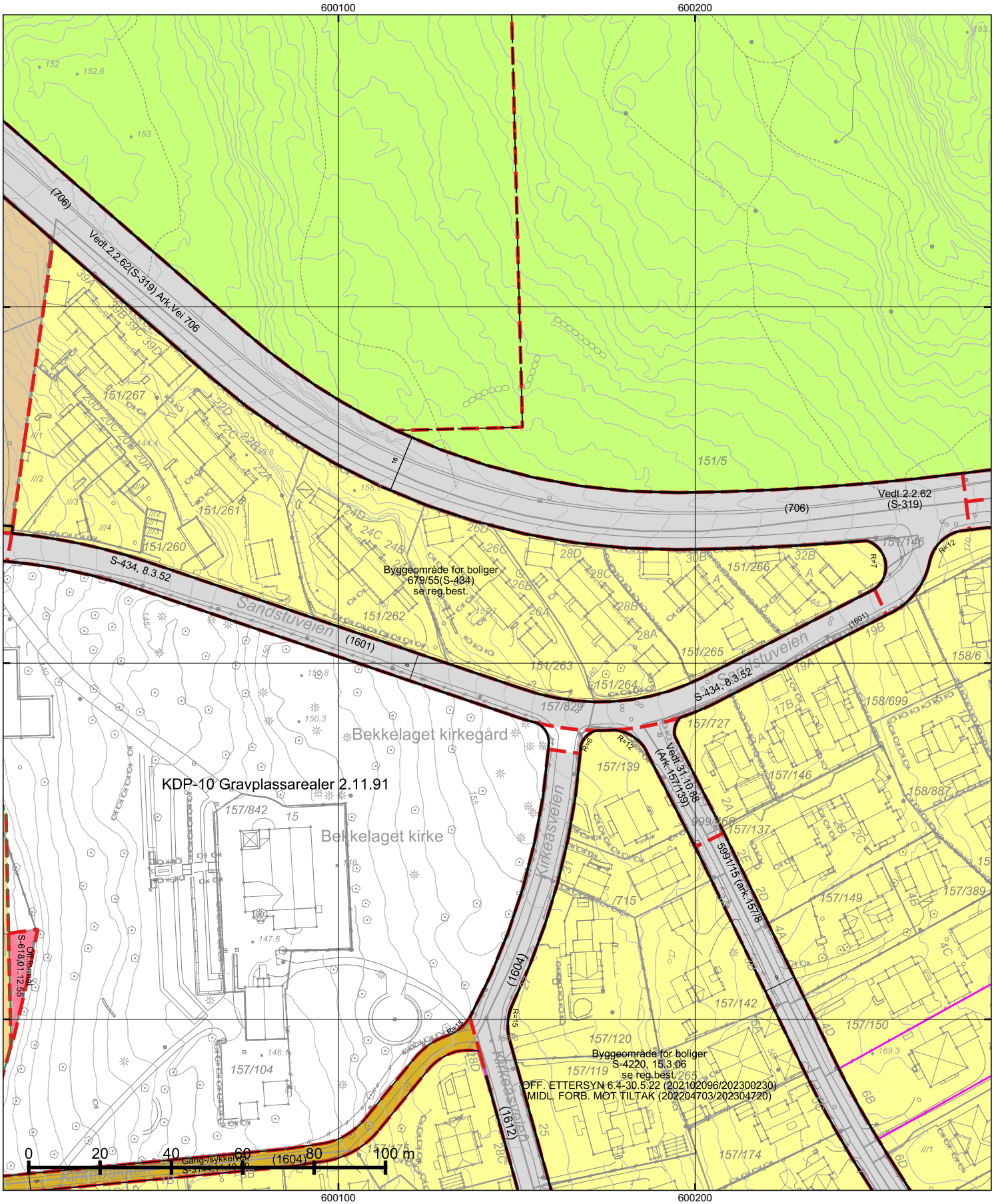
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6640150
600100
600150
600200
6640150
6640100
6640100
6640050
6640050
151/5
151/261
151/262
151/263
151/264
151/265
151/266
157/829
157/727
157/139
157/146
157/842
15
Bekkelaget kirkegård
Bekkelaget kirke
Sandstuveien
Sandstuveien
Kirkeåsveien
Kirkeås
6640000
6639950
6639950
6639900
600100
600200
22D
22C
22B
22A
24D
24C
24B
24A
26D
26C
26B
26A
28D
28C
28B
28A
30B
A
32B
A
19A
17B
A
2A
2B
2E
2D
4A
3A
3B
4D
5A
5B
31
27
28D
1
/715
/265
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

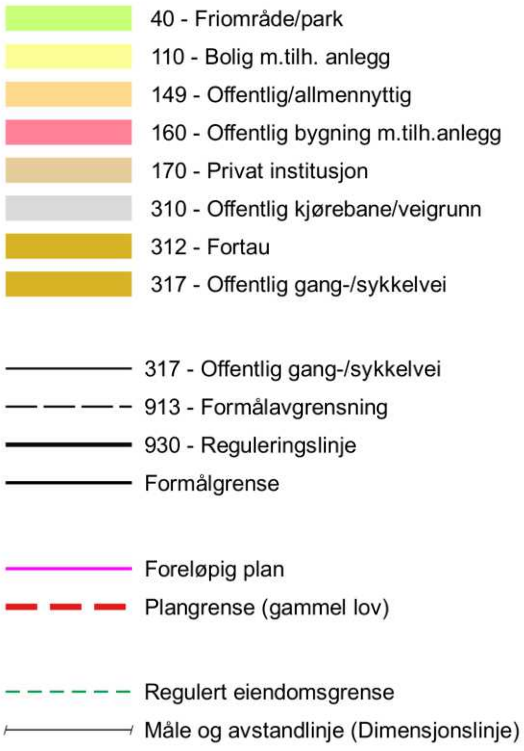
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

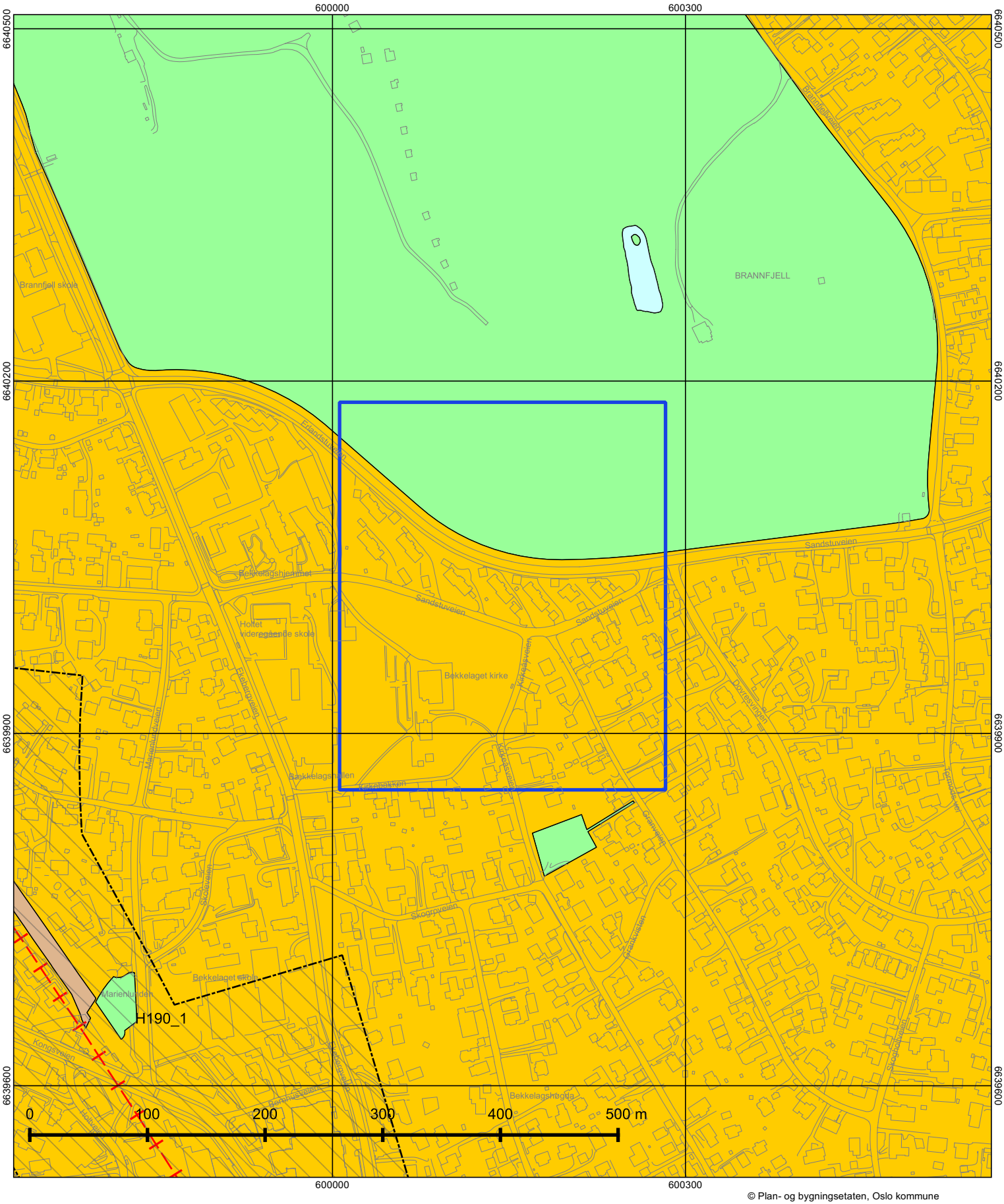
PlottID/Best.nr: 154804/ 86528947
Deres ref.:
Adresse: Sandstuveien 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 151/263

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154804/86528947
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

67955

Ad. protest mot bebyggelse mellom gamle - nye Sandstuveien, gnr. 151 bnr.5, Bekkelagshøgda.

67955 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.09.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195503142
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-434

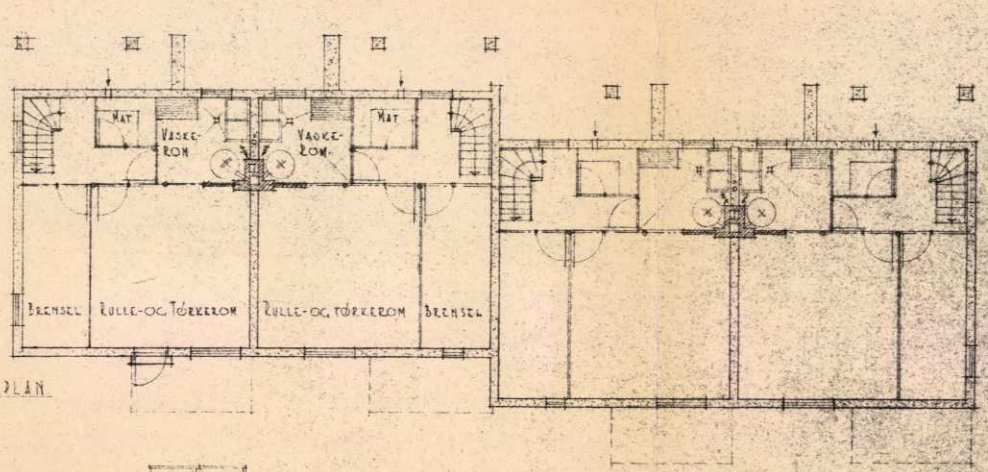
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

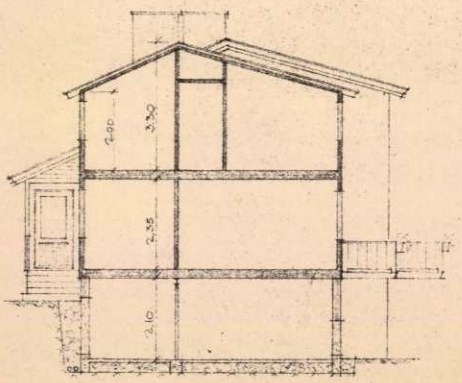
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



KJELLERPLAN



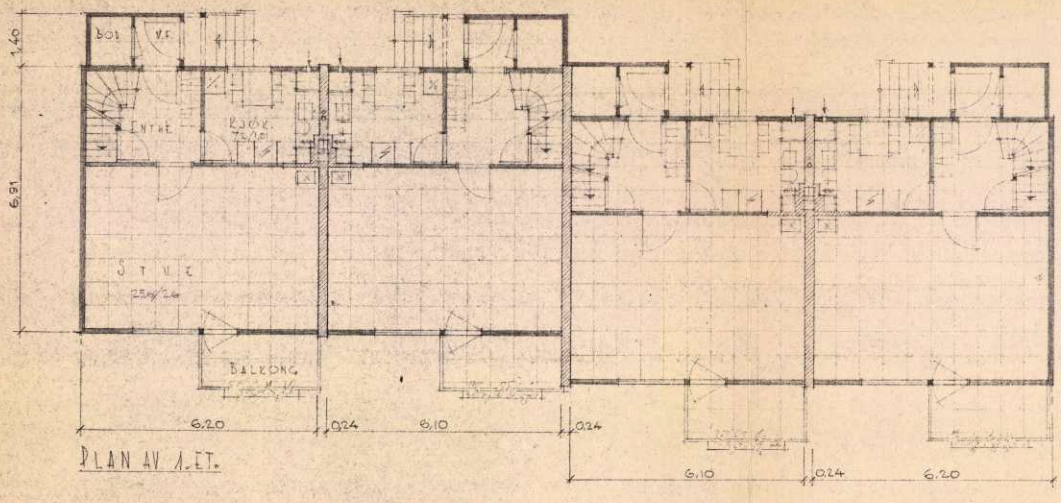
SNITT

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 NOV 1934

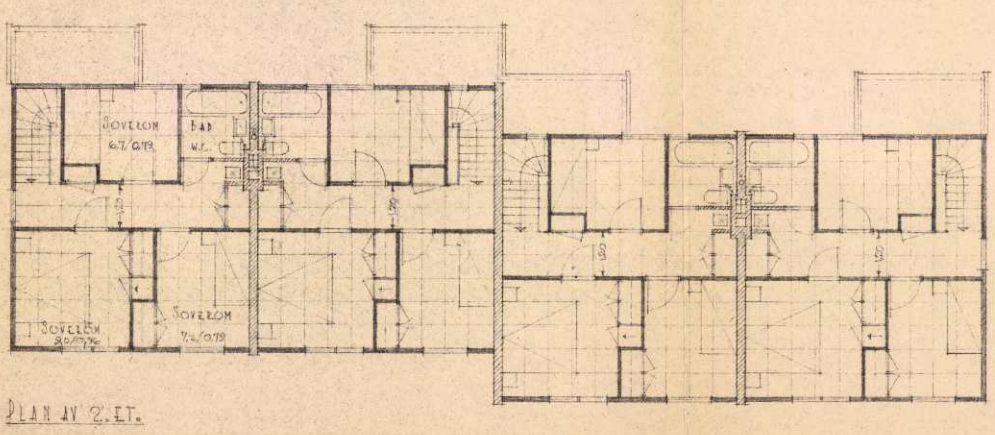
HUS NR: 5.

EKEBERGBANENS BETJENINGS BYGGELAG

TEGNET: 20-5-34	GNR. 151, PARSELL AV GNR. 5.
MÅL: 1:100	4-FAMILIEHUS
BLAD NR. 1	KJELLER, SNITT.
	LINAR TJORAM, ARKITEKT, OSLO



PLAN AV 1. ET.



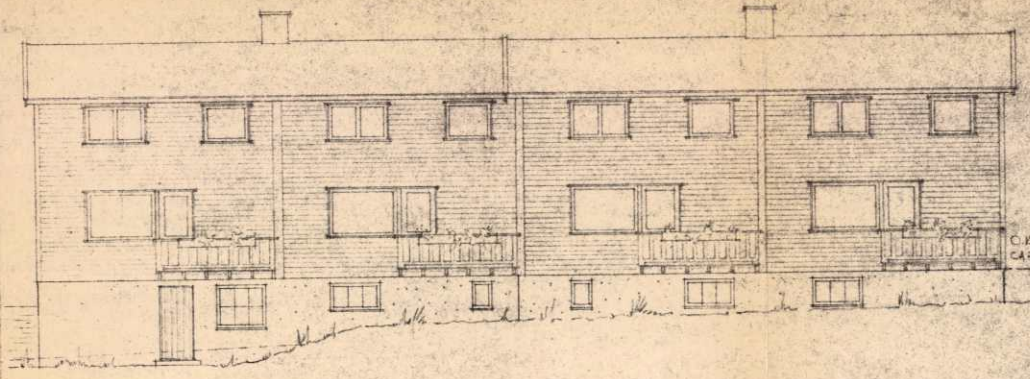
PLAN AV 2. ET.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 AUG 1954

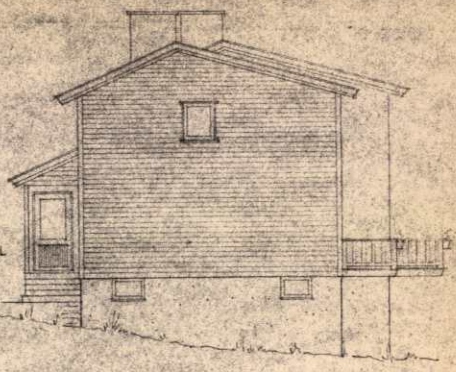
HUS NR: 1-6.

EKEBERGBANENS BETJENINGS BYGGELAG

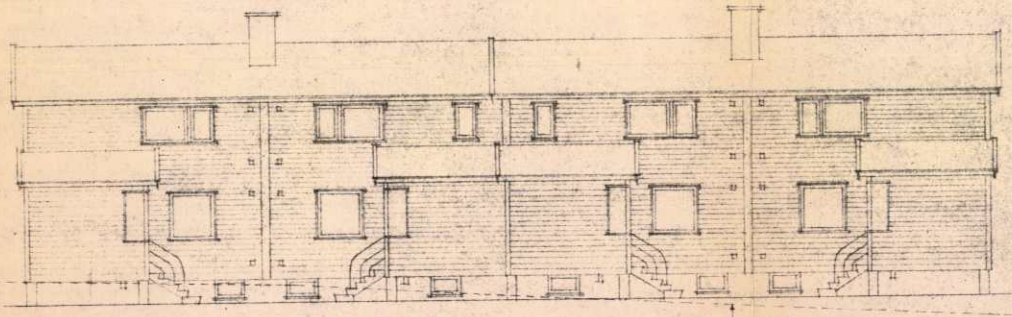
TEGNET: 20-5-54	GNR. 151, PARSELL AV BNR. 5.
MÅL 1:100	4-FAMILIEHUS
BLAD NR. 2	PLANER. 1.- OG 2. ET.
	EINAR FJORAN, ARKITEKT, OSLO



MOT SYD-VEST

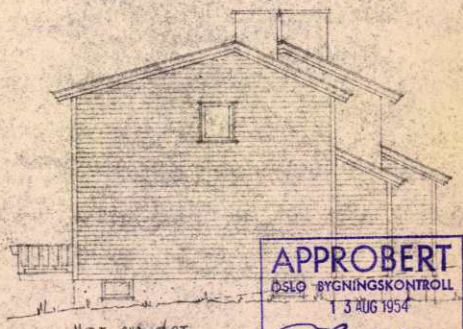


MOT NORD-VEST



MOT NORD-ØST

NAV. TERRENG



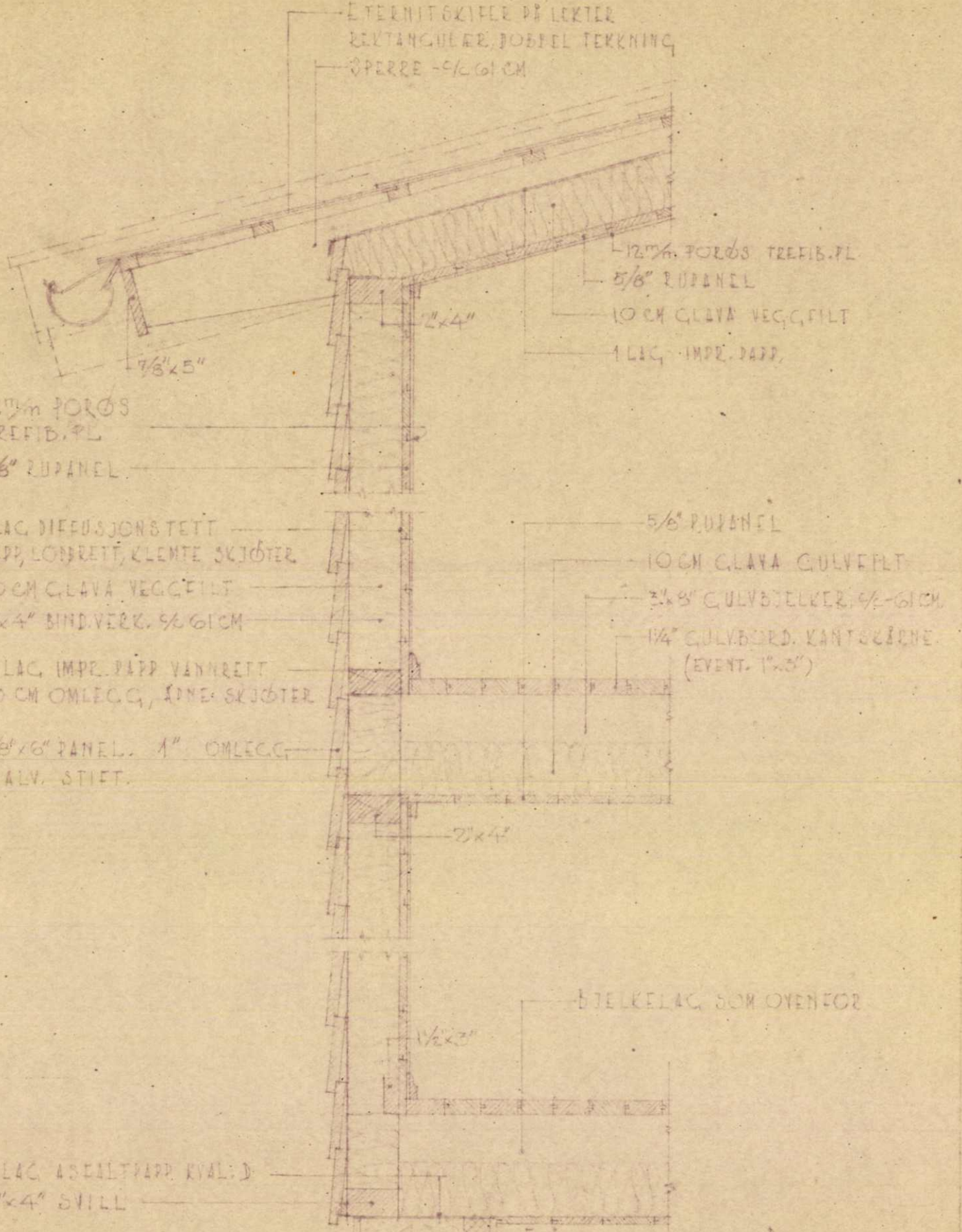
MOT SYD-ØST

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 AUG 1954

HUS NR.: 5.

EKEBERGBANENS BETJENINGS BYGGELAG

TEGNET 20-5-54	GNR. 151, PARCELL AV GNR. 8
MÅL 1:100	4-FAMILIEHUS
BLAD NR. 3	FASADER
	EINAR FJELDAAN, ARKITEKT MNAL



EVEBERGBANENS BETJENINGS BYGGELAG.

FORSLAG TIL YTTERVEGG- OG TAKKONSTRUKSJON.

M. 1:10

4-3-54

EINAR DJORAN, ARKITEKT

151	146	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
gr. bnr. 5		Ekerbergbanens Betjeningsbygg.	Ark. Einar Jørum,		Tomt nr.: 28 til Sandstuveien
hus nr. 4		Bjørn Pettersen	Youngstorget 5, Oslo.		Parsell nr.: Sted:
					Ferdigattest: 13/1-60

Veiattest: 3/2 58 | Kloakkatt. 3/4 58 | Feierattest: V | Hageplan i orden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 6/7-54 retur 14/5-55

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
6/7-54	2491 4/		Brannmeldelig 7 Hg	13/8-54 G.O. 28/7 – 1 4 Dekkliggervann og kloakk i rør.
			Nabovarsel	se hus nr 1.
25/4-55	7376		ansvh.	1/6-55 chg. Persson (64)
			Sprinkling	15.55
18/5-55	8737		Gjellerud A/L.	VS.
20/7.56	11778		Innflytting	
			Ekeberg banens Betjening	29/1 58
			Ikke ang mangler	
			Hageanl. snudd	3/2-58 Gj. 5/2
14/11 57	39401		Ferdig	
15/1 58			Sk. m/ Drageplass 2 Hg	4 Parkv. 1 Hg
			+ Stue og pressekjeller	4 Parkv. 6
			2 Hg 1 etasje	1 Sv.
30/10 59			Mangler rubbet.	Busch 2/11 –

1 etg:	175 m²
2 etg:	175 m²
etg:	m²
etg:	m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L:	4/4

Bv/EO.

13/1-1960.

/EBA

Gnr. 151, bnr. 146, hus 5, Sandstuveien 26. 54/2471

Nybygg 18/11-1959.
Firemannsbolig (Rekkehus)

Ekebergbanens Betjening Byggeselskap, v/ Arne Svenkerud, Sandstuvn. 30, Bekkelagshøgda.

Arkitekt Einar Fjeran, Youngstorget 5, Oslo.

Tømmermester August Persson, Østerliveien 16, Abildsø.

Ø/J.
xxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

GNR: 151 BNR: 263

ADRESSE: Sameiet Sandstuvor 24

ARBEIDETS ART: Balkong 4 stk.

BYGGHERRE: Sandstuvor 24 Sameie

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.

VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: Ca 50.000. for fire

DATO 19/8. 19 92.

UNDERSKRIFT Sameiet v/ Ragnvi Hansen.

O KOMMUNE
INGSKONTROLLEN
bsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sandstuveien 26	Gnr.151/bnr.146	79/3936

Byggherre
K. Carlsen og R. Hansen
Sandstuveien 26

OSLO 11

Ansvarshavende
Ing. Thor Andresen
Postboks 91,Bryn

OSLO 6

OF/LO

Dato
31. desember 1980

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

For bygningssjefen

Byggningsinspektør
O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martin, Katharina Hager-Saltnes og Bente Tømmerås
Sandstuveien 26
1178 OSLO
martin.hager-saltnes@khm.uio.no

Dato: 13072010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201008374-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDSTUVEIEN 26	Eiendom:	151/263/0/0
Tiltakshaver:	Martin, Katharina Hager-Saltnes og Bente Tømmerås	Adresse:	Sandstuveien 26, 1178 OSLO
Søker:	Martin, Katharina Hager-Saltnes og Bente Tømmerås	Adresse:	Sandstuveien 26, 1178 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENT MELDING (GML LOV) - SANDSTUVEIEN 26

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av frittliggende garasje på 38,4 m², datert 28.06.2010, mottatt 30.06.2010 vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Dispensasjon fra byggelinjer fastsatt i reguleringsplanen, samt vedtektenes § 4 med hensyn til garasjens størrelse foreligger, datert 07.06.2010. Garasjen er plassert litt vridd i forhold til plassering på kartet i gitte dispensasjon, noe etaten ser å kunne godkjenne.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Oppføring av frittliggende garasje på 38,4 m².

Gjeldende regulering
Byggeområde for boliger 679/55 (S-434), stadfestet 08.03.1952.

Estetiske krav:
Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

Avfall:
Avfallsplan er ikke påkrevd.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Viggo Johannes Aune - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

DAGBOKFØRT

20.DEC.85 079539

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 151	Bnr. 263	Fnr.	Kommune Oslo
	Sandstuveien 26			

	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
2. Eier	Jan Erik Bjerkland	061243. [redacted]
	Rolf Granheim	080538. [redacted]
	Ragnar Hansen	120818. [redacted]
	Kåre Carlsen	131216. [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.).

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	1/4	21	(X) Samtykker som hjemmelshavere:	
2	B	1/4	22		
3	B	1/4	23	EKEBERGBANENS BETJENINGS BORETTSLAG UNDER AVVIKLING	
4	B	1/4	24		
5			24		
6			26	Arne Michelsen (formann)	
7			27		
8			28		
9			29	Terje Svenkerud	
10			30		
11			31	Ragnar Hansen	
12			32		
13			33		
14			34	Arthur Johansen	
15			35		
16			36		
17			37		
18			38	Walther Andersen	
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		4/4	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = sameseksjon boliger, SN = sameseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

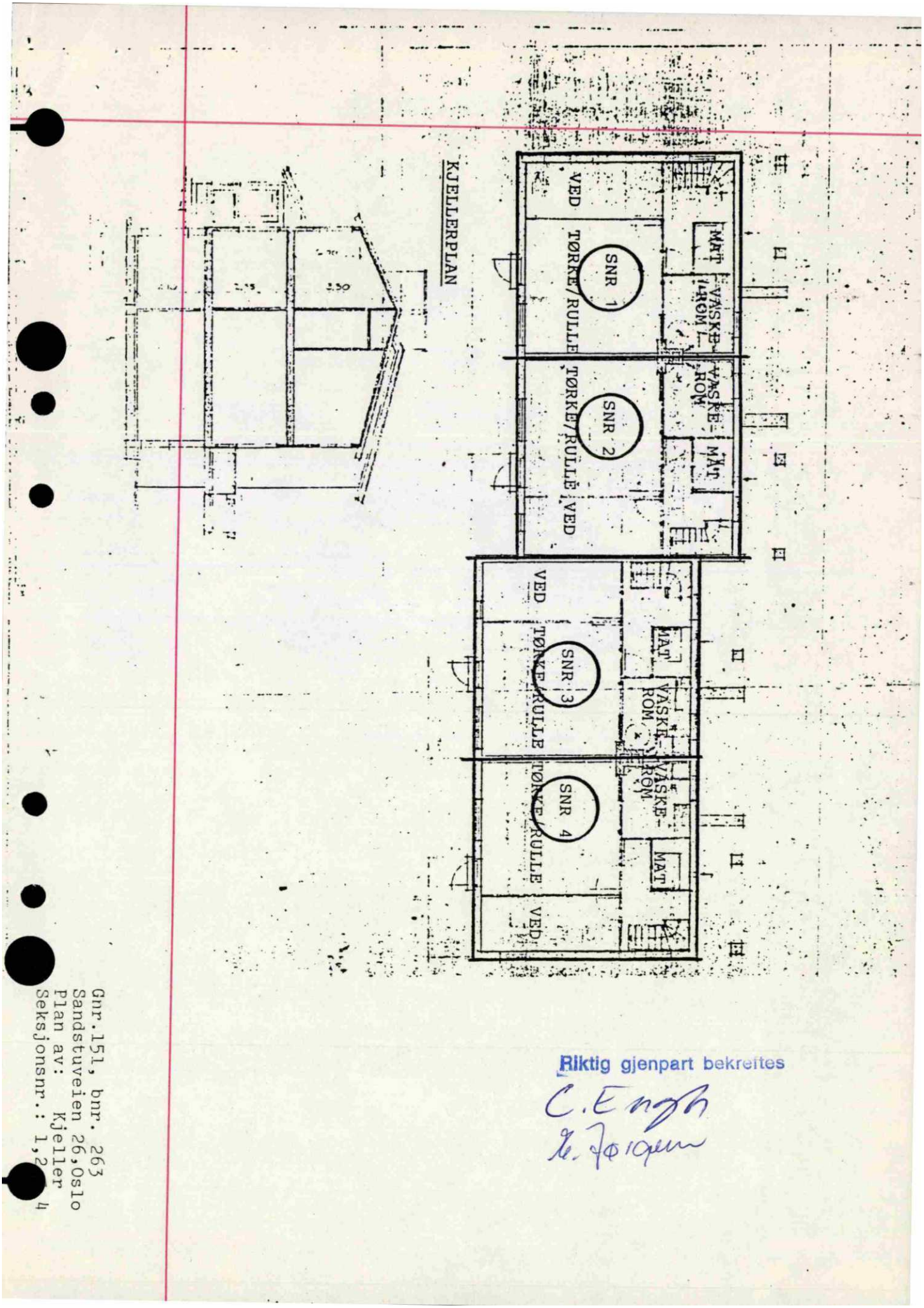
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og mulige andre forpliktelser. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste ervervssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett. Eiendommen har ikke loft.

Riktig gjengitt bekreftes

Dato	Hjemmelshaver(neis underskrift (X)
05.11.1985	Jan Erik Bjelkland Ragnar Hansen
Sted	p.p. Arne Michelsen Kåre Carlsen
Oslo	

Dokumentet returneres til:

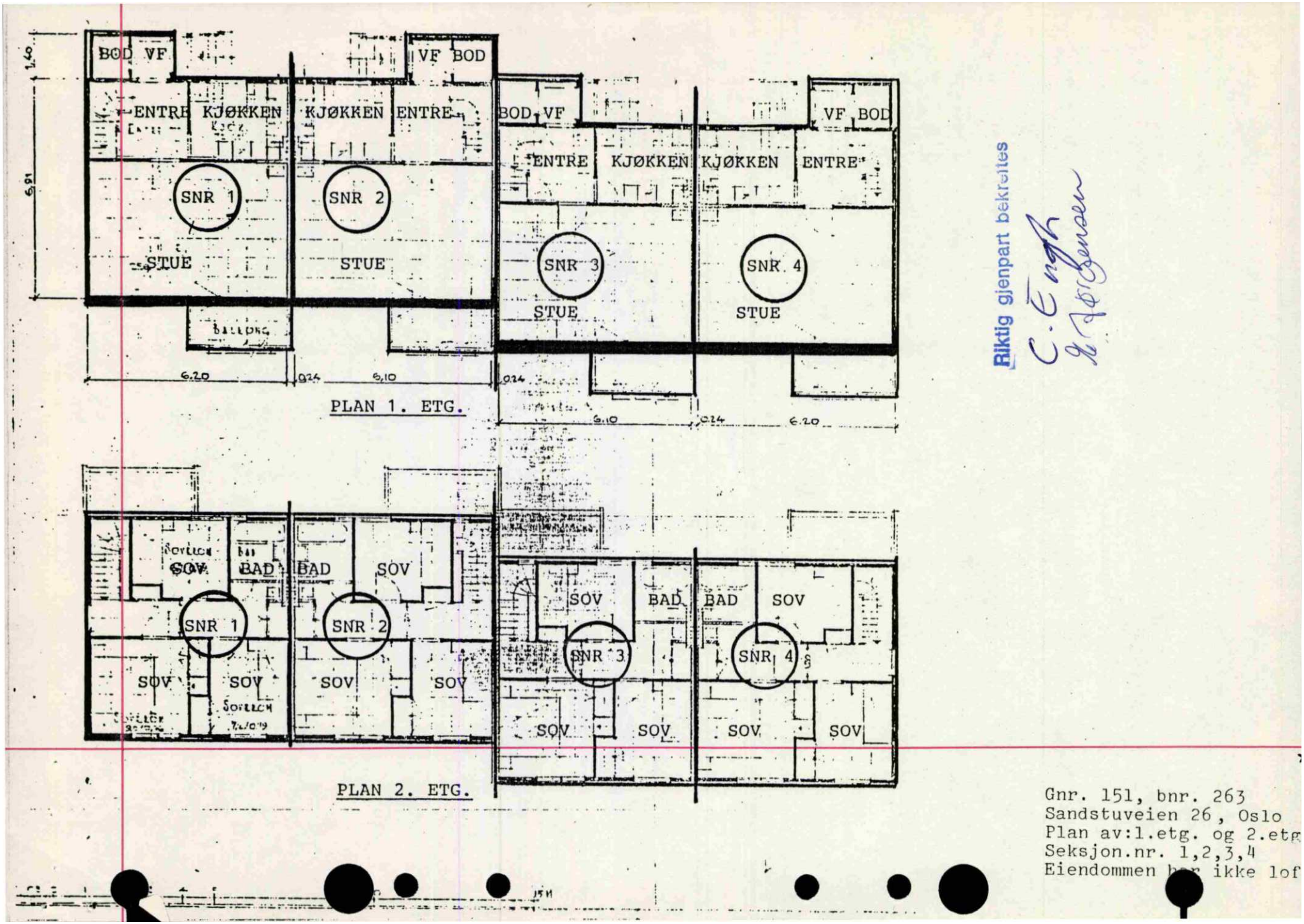
Navn	Adresse	Telefon
Statsaut. eiendomsmegler Erland Morud	Postboks 1587, Vika 0118 Oslo 1	42 96 80



Gnr.151, bnr. 263
Sandstuveien 26,Oslo
Plan av: Kjeller
Seksjonsnr.: 1,2,4

Riktig gjenpart bekreftes
C. Engh
K. Jørgen

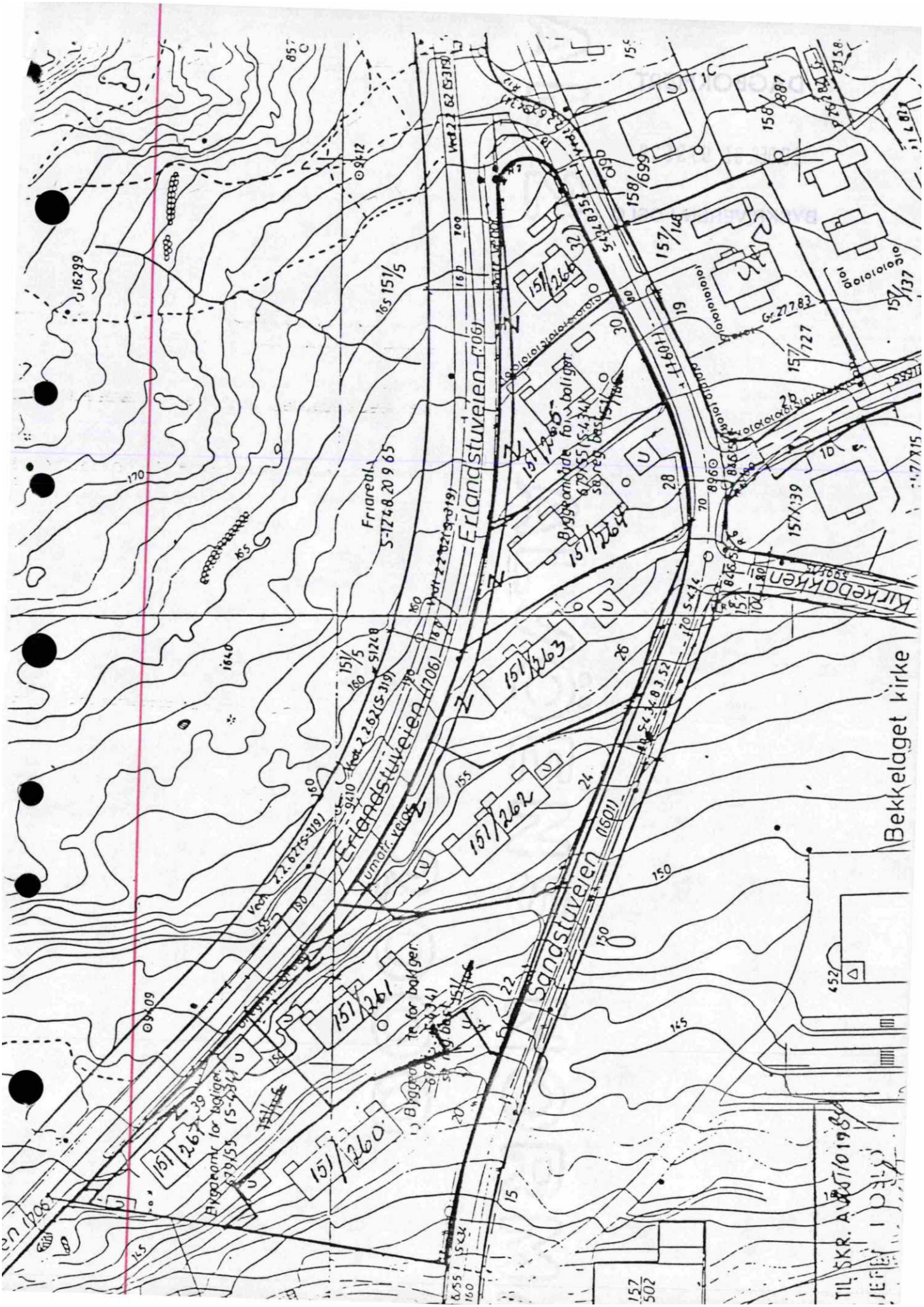
Side 4 av 6
Attestert kopi av dok.nr. 1985/79539/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-19 10:58
Kartverket



Riktig gjenpart bekreftes

C. Engh

Gnr. 151, bnr. 263
Sandstuveien 26, Oslo
Plan av:1.etg. og 2.etg
Seksjon.nr. 1,2,3,4
Eiendommen har ikke lof


Erlandstuveien
Sandstuveien
Bekkelaget kirke
151/263
151/262
151/261
151/260
151/265
151/264
Byggeområde for boliger
Friareal

DAGBOKFØRT

20.DEC.85 079539

BYSKRIVEREN I OSLO

ERLAND MORUD
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 151 BNR. 263 i Oslo

til Jan Erik Bjerkland fødselsnr. 061243.[redacted]
" Rolf Granheim " 080538.[redacted]
" Ragnar Hansen " 120818.[redacted]
" Kåre Carlsen " 131216.[redacted]

for en kjøpesum stor kr. 183.141,-

----etthundreogåttitretusenetthundreogførtien----

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og framtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

DAGBOKFØRT

20.DEC.85 079540

BYSKRIVEREN I OSLO

Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 5. desember 1985

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEF

Asbjørn Schei
eiendomssjef

v/Jan Lånkan

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

.....

kjøper Ragnhild Hansen
p/f Adm. Enhet
Jan-Erik Bjelkland
Kåre Carlsen

Jan Lånkan

Sandstuveien 26D

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	4 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Brattlikollen Linje 1, 4	11 min 0.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.3 km

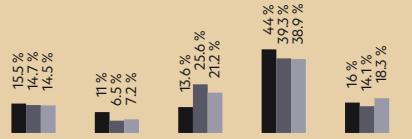
BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år... 36 barn	4 min 0.3 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	7 min
Jacobs Holtet	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke	1 892	758
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

SPORT

Holtet v.g. skole	5 min
Bækkelagshallen	4 min
Best Trening	9 min
Mudo Nordstrand	16 min

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

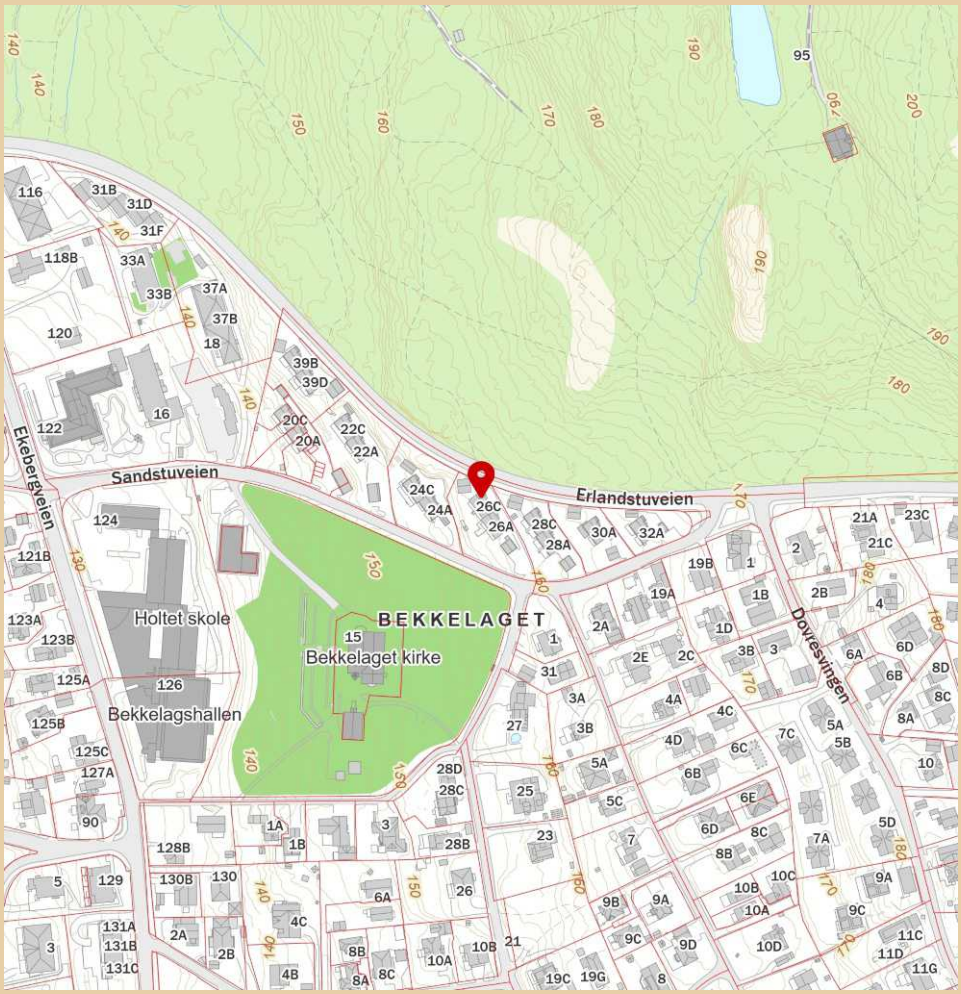
Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sandstuveien 26D

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	4 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Brattlikollen Linje 1, 4	11 min 0.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.3 km

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	4 min 0.3 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	7 min
Jacobs Holtet	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	5 min
Apotek 1 Holtet	10 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Holtet v.g. skole	5 min
Bækkelagshallen	4 min
Best Trening	9 min
Mudo Nordstrand	16 min

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sandstuveien 26D

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	18 min 1.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	20 min 1.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	4 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Brattlikollen Linje 1, 4	11 min 0.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.3 km

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	4 min 0.3 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	7 min
Jacobs Holtet	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	5 min
Apotek 1 Holtet	10 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Holtet v.g. skole	5 min
Bækkelagshallen	4 min
Best Trening	9 min
Mudo Nordstrand	16 min

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

—

Gateparkering
Lett 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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:
Sandstuveien 26D, 1178 Oslo
Gnr. 151, Bnr. 263, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260126

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 994 91 505

E-post: thorvegard.bjornerud@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.
