

Abbedikollen 35



Velkommen til

# Abbedikollen 35



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

# Abbedikollen

## Nyoppusset og vesentlig påkostet enebolig med vidstrakt sjøutsikt og optimale solforhold - Garasje - Mulighet for hybel*

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 22 900 000,- |
| Omkostninger | 573 850,- |
| Totalpris | 23 473 850,- |
| BRA-i | 226 kvm |
| Totalt BRA | 241 kvm |
| Soverom | 5 |
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1936 |
| Ansvarlig megler | Sverre Ivar Skaarberg Wiborg |
| Telefon | 926 15 943 |
| E-post | s.wiborg@nordvikbolig.no |
| Megler | Esben Mandelid |
| Telefon | 900 99 940 |
| E-post | e.mandelid@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

- En gjennomført og vesentlig oppusset enebolig over 3 plan med gjennomgående høy standard. Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i landlige omgivelser, mens Skøyen og sentrum ligger kun en spasertur unna.

- Fremstående kvaliteter:
- Pusset opp 2020-25
- Gjennomgående høy standard
- Vidstrakt sjøutsikt
- Pent opparbeidet hage med støttemurer og uteplass
- Balkong
- Optimale solforhold
- Landlige omgivelser med umiddelbar adkomst til sentrum
- Garasje med EL-billader
- 4 soverom på samme plan
- 2 stuer
- Baderom + 2 WC
- Vaskerom med egen inngang
- Peis
- Yale Doorman på alle ytterdører
- Smarthussystem fra Phillips Hue
- Varmepumpe
- Ventilasjonssytem
- Mulighet for hybel*

- Kort vei til:
- Buss, trikk og tog (T-bane i fremtiden)
- Dagligvare/Skøyen
- Skole/barnehage

# Arealer og innhold

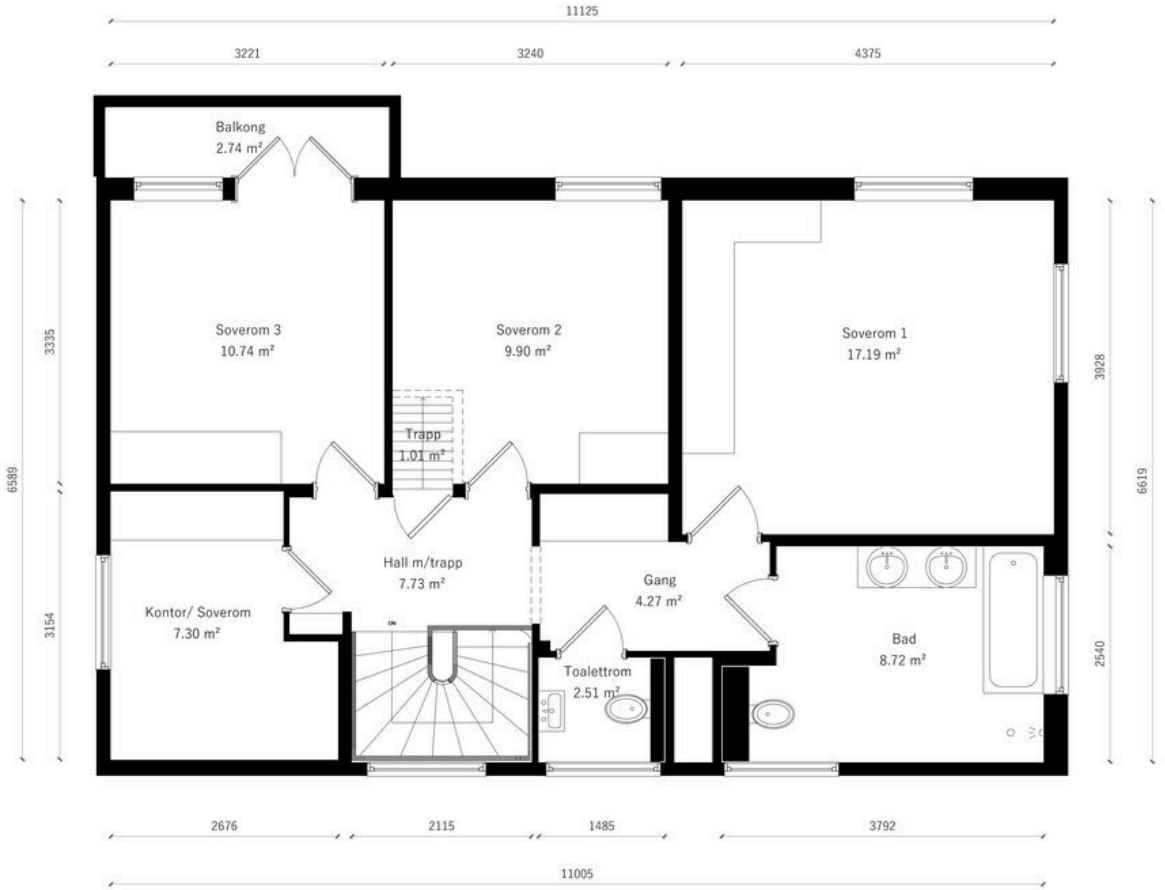
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 226 kvm |
| Totalt BRA: | 226 kvm |
| TBA: | 33 kvm |

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm.



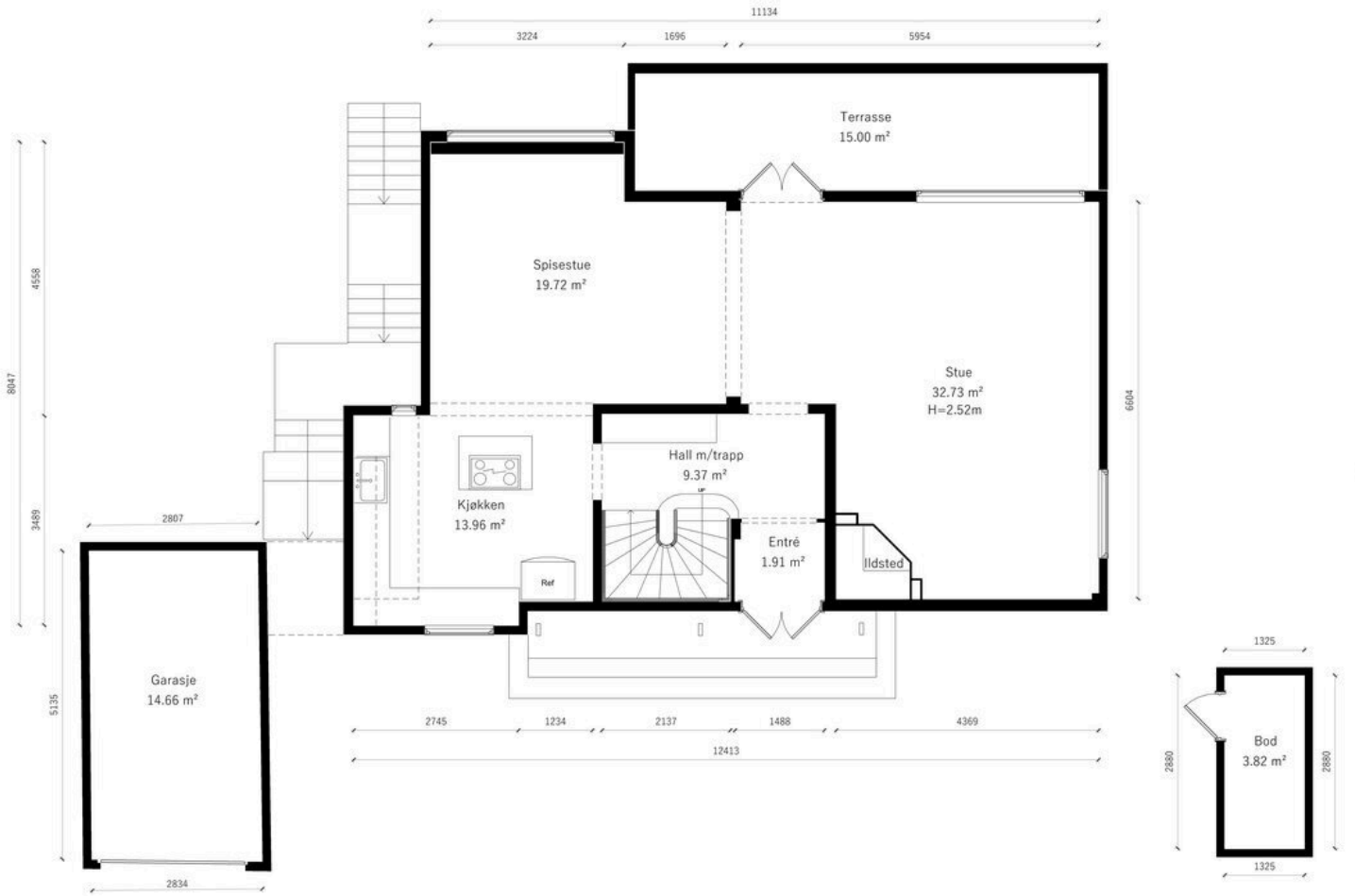

# Abbedikollen 35

## 2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




# Abbedikollen 35

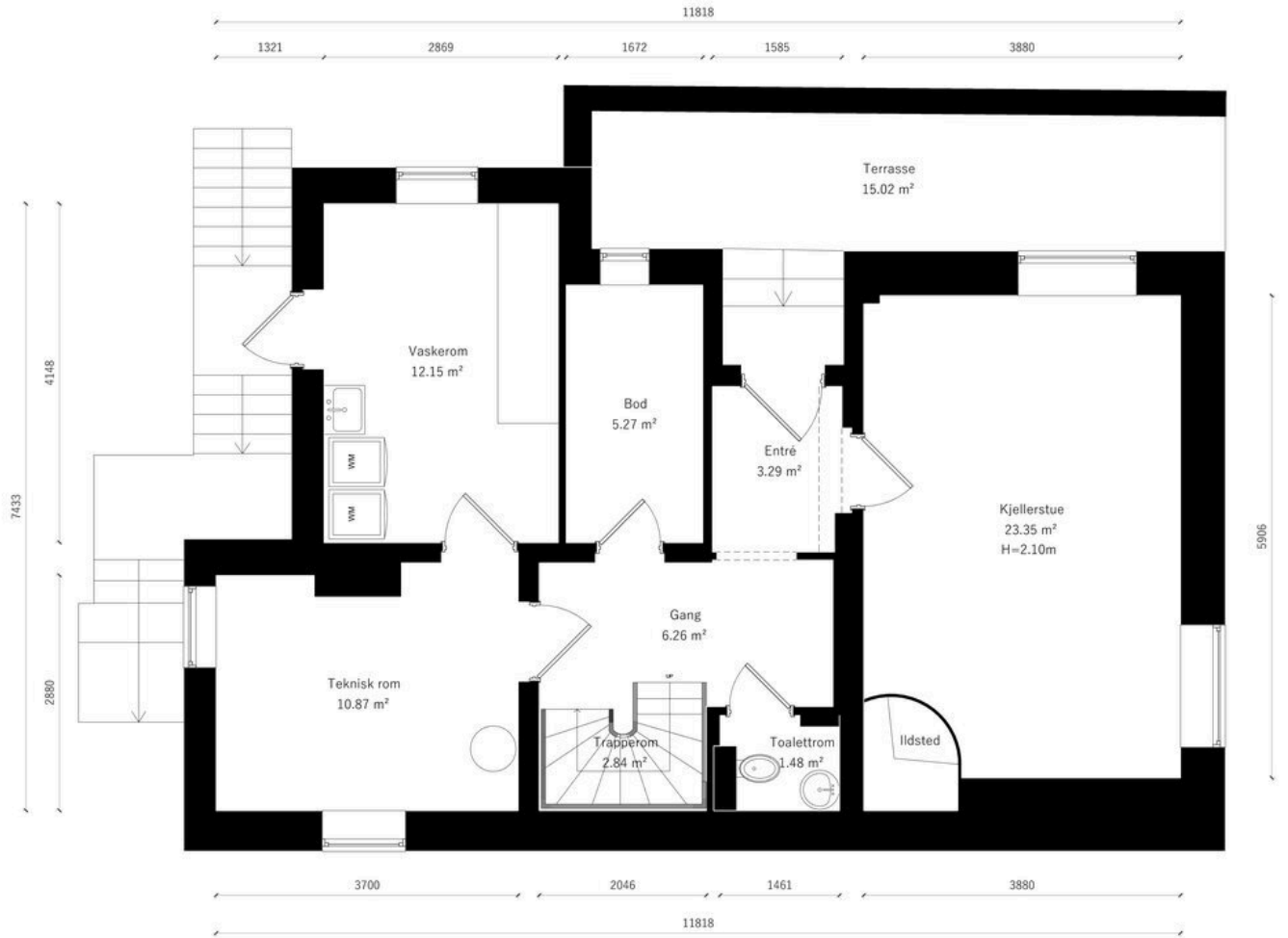
## 1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Forklaring av bilde/rommet



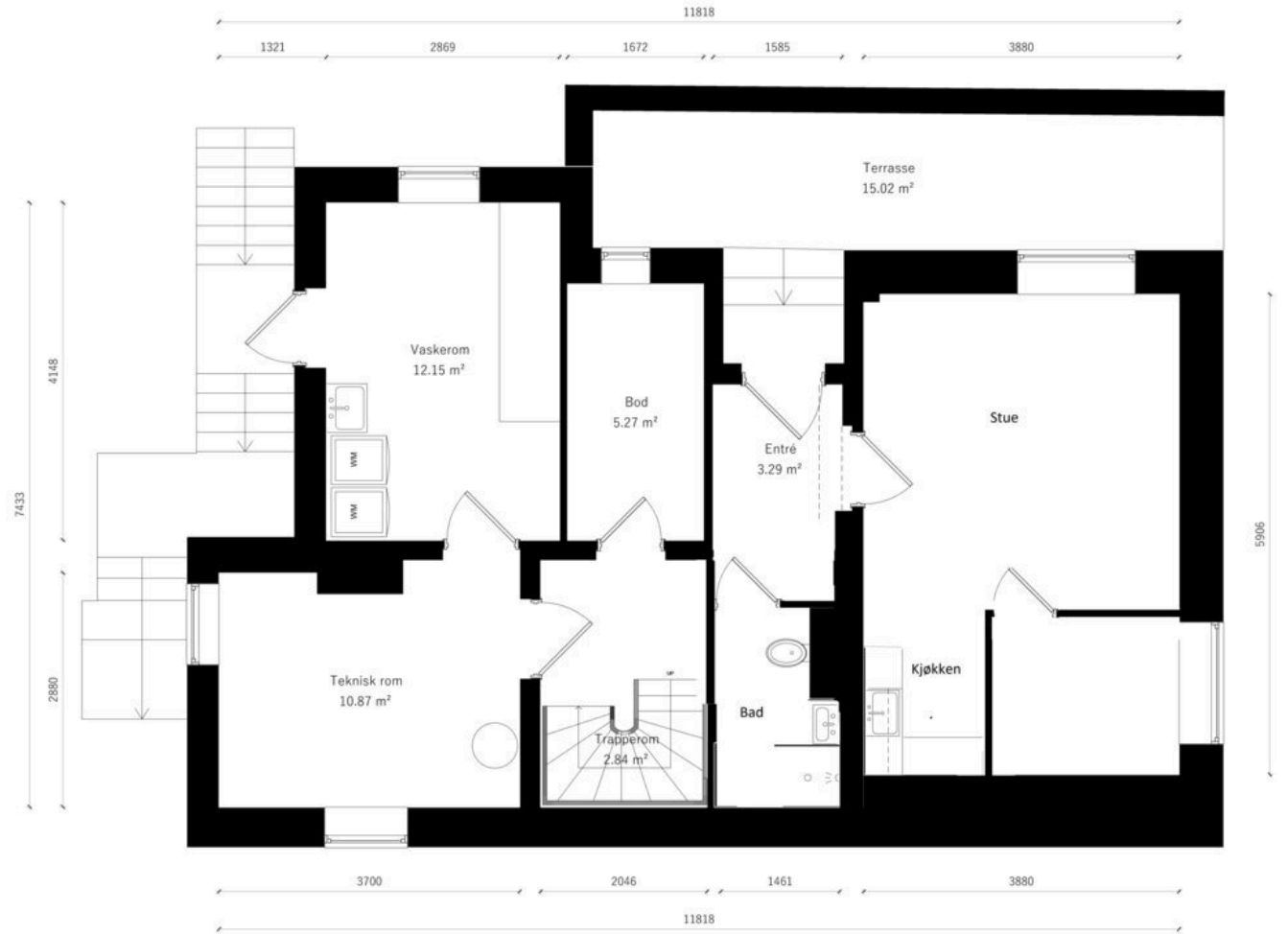

# Abbedikollen 35

## Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




# Abbedikollen 35

## Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

# Velkommen til Abbedikollen 35!

Beliggenheten byr på en kombinasjon av landlig atmosfære, vidstrakt utsikt og umiddelbar adkomst til sentrum. Kort vei til trikk, buss, tog og flytog. Harbitz torg med dagligvare, spisesteder, treningssenter og servicetilbud er også innen gangavstand.

Boligen er ført opp over 4 plan og inneholder bl.a.:
1.etasje: Entrè, hall, kjøkken og stue/spisestue.
2.etasje: Mellomgang, bad, gjestetoalett og 4 soverom.
Underetasje: Entrê, hall m/ trapp, vaskerom, kjellerstue, toalettrom, teknisk rom og bod.
Loft: Lagringsloft

# Ditt nye hjem!

Eiendommen ble i 2020-2025 pusset opp inn- og utvendig med kvalitetsmaterialer og løsninger som gir et stilrent og funksjonelt hjem.

Eiendommen har bl.a. blitt oppgradert med:
2025 - Hus malt utvendig
2025 - Ny membran og granittheller på balkong
2020/2023 - Byttet 10 vinduer
2023 - Nytt baderom
2023 - EL-kontroll, avvik utbedret og anlegg godkjent
2023 - Nytt gjestetoalett
2022 - Etablert støttemur
2022 - Nye innvendige fyllingsdører
2022 - Ny Daikin varmepumpe
2021 - Nytt vaskerom samt ny dør og trapp til vaskerom
2021 - Ny markise og screen
2020/2021 - Nye radiatorer
2020-2025 - Alle overflater malt
2020 - Nytt kjøkken
2020 - Ny parkett
2014 - Ny varmtvannsbereder 300L

Boligen rom for rom:

1.etasje:

Hall:
Når du kommer inn i boligen, møtes du av en praktisk entré med slitesterke fliser på gulv – perfekt til å håndtere våte sko og yttertøy. Herfra ledes du inn i en romslig og innbydende hall med trappeløp og god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i praktisk garderobeskap. Varmekabler i vindfang og varmefolie under parkett. Overgangen videre inn i boligen markeres av elegant en-stavsparkett, som ligger i samtlige øvrige rom i første etasje og gir en gjennomført og eksklusiv helhet.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2020. Her finner du en funksjonell kjøkkenøy i slitesterk kompositt som gir rikelig med både arbeids- og oppbevaringsplass – perfekt for alt fra matlaging til sosiale sammenkomster. Underlimt vask fra Blanco og moderne ett-greps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte flater som gir et rent og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, samt induksjonstopp med ventilator fra AEG. For den vininteresserte er det også et vinskap fra Temptech.

Stue/ spisestue:
I forlengelsen av kjøkkenet finner du en romslig spisestue med plass til stor spisegruppe. Videre åpner rommet seg mot den stilfulle stuen, som er utformet for å være boligens naturlige samlingssted. Her er det elegant en-stavsparkett, og store vindusflater med screen og markise montert i 2021 ved spisestue- sørger for behagelig solskjerming. Rommet har god plass til stor sofagruppe, bord og annet tilbehør, samt plassbyggd TV-benk som gir en optimal utnyttelse av rommet. Huset er i tillegg utstyrt med smarthussystem fra Philips Hue som gir full kontroll over all belysning. For komfort året rundt er det montert varmepumpe fra Daikin i 2022, i tillegg til en peis som gir både varme og hygge på kalde vinterkvelder. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott utsikt.

_____
2:etasje:

Trapperom:
Fra trappen i 2. etasje åpner det seg en egen sone med plassbygd bokhylle. Dette er et rom mange ikke tenker over verdien av, men som gir boligen et ekstra bruksområde. En-stavs parkett i alle rom i 2.etasje, unntatt baderom og toalettrom.

Bad:
Eksklusivt bad fra 2023 med 60x60cm marmor naturstein fra Carrara (Italia) – et tidløst og luksuriøst materialvalg. Innredningen holder høy kvalitet med produkter fra Villeroy & Boch, som understreker standarden på rommet. Badet er utstyrt med doble servanter, to veggmonterte speil og to håndklestativ med varme, samt waterfall-dusj og et lekkert badekar. Downlights i himling og varmekabler i gulvet sørger for komfort året rundt. Det er eller montert nye vinduer med 2-lags isolerglass og plisségardiner (2023).

Soverom:
4 soverom av god størrelse og har plass til dobbeltseng, garderobeskap, samt skrivepult eller annet ønsket møblement. Rommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og veggene er malt i delikate og moderne farger som gir en lun og stilfull atmosfære. Det nest største soverommet har i tillegg direkte utgang til egen balkong.

Hovedsoverom er på ca. 17 kvm og oppleves både romslig og lyst, med plass til dobbeltseng, nattbord og annen møblering. Her finner du et stort, montert garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass – og fra vinduet kan du nyte flott utsikt ut mot sjøen.

Toalettrom:
Praktisk og elegant gjestetoalett med marmorfliser i naturstein fra Carrara (Italia), noe som gir et tidløst og eksklusivt preg. Innredet med vegghengt toalett, servant og speil på veggen. I tillegg montert vinduer med 2-lags isolerglass og plisségardiner (2023).

_____
Underetasje:

Hybelmulighet:
Med egen inngang til underetasjen ligger forholdene godt til rette for å etablere en hybel del. Se alternativ planløsning. Endringen krever ombygning av underetasjen.

Entrè:
Innbydende entrè som ønsker deg velkommen, som videre fører deg inn til en stor og romslig hall m/trappegang. Her er det muligheter for oppbevaring av alt fra ytterklær til yttersko. Døren er utstyrt med Yale Doorman som gir enkel og trygg tilgang.

Kjellerstue:
Kjellerstuen er et fleksibelt rom som kan innredes som kontor, TV-rom eller soverom nr 5 (kjellerstuen er godkjent for varig opphold). Hyggelig stue med peis som skaper en lun atmosfære, i tillegg til

varmefolie i gulvet for god komfort. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til dobbeltseng, skrivepult eller annet ønsket møblement.

Vaskerom:
Oppgradert vaskerom fra 2022 med flislagt gulv med varmekabler. Rommet har direkte adkomst via utvendig trapp - praktisk løsning i hverdagen. Her finner du også en garderobe som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt skyllekar.

Toalettrom:
Toalettrom med vegghengt toalett, flislagt gulv med varmekabler og servant med speil over. Veggene er slette og malt i tidsriktige farger (2021), noe som gir et moderne og innbydende uttrykk.

Teknisk rom:
Et rom som i dag benyttes som verktøysrom og sportsbod – ideelt for en aktiv hverdag med behov for oppbevaring av sykler, skiutstyr, barnevogn eller hageredskaper.

Bod:
Praktisk bod som enkelt kan tilpasses etter behov. Den fungerer utmerket som matbod for tørrvarer, men kan også brukes til vinkjeller, hobbyrom, ekstra garderobe eller for oppbevaringsplass for sports- og fritidsutstyr.

_____
Loft:
Loftet er uinnredet og har lav takhøyde med god lufting. Gode muligheter for lagring. Tilkomsten skjer via innvendig trapp.

Innvendige overflater:
1. etasje:
- Gulv: En-stavsparkett, unntak av entré hvor det er fliser.
- Vegger: Slette og malte vegger, unntatt av entré hvor det er malt panel.
- Himling: Slette, malte flater med downlights.

2. etasje:
- Gulv: En-stavsparkett, unntatt bad og toalettrom med flislagte gulv.
- Vegger: Slette/ malte på alle soverom, panel vegger i gang og trapperom og flislagte vegger på bad, samt toalettrom med fliser halvveis opp og malte, slette flater over.
- Himling: Malt trepanel i alle rom, unntatt bad og toalettrom som har integrerte spotter.

Underetasje:
- Gulv: Laminat, unntatt vaskerom og toalettrom med fliser, teknisk rom med betonggulv.
- Vegger: Slette, malte og pussede flater.
- Himling: Nedsenket platetak og malt trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Innvendig vannledninger (rør i rør).
- Avløpsrør (soilrør) av plast og støpejern.
- Naturlig ventilasjon.
- Varmesentral i teknisk rom som forsyner radiatorene med varme i (1 og 2 etasje).
- Varmepumpe plassert i stue.
- Radiatorer i de fleste oppholdsrom, varmefolie i trapperom, elektriske varmekabler i entré, våtrom og toalettrom.
- Varmtvannstank på ca.300 liter, plassert på teknisk rom.
- 2. etasje er det to automatsikringer, hvor hovedsikringen er på 63 amp, samt et i teknisk rom med hovedsikring 40amp.
- Røykvarslere og brannslukningsutstyr.
- Screen ved spisestue.
- Smarthussystem fra Philips Hue.
- El-billader














Miele
Miele




















Competition Law
THINK LIKE A FREAK
STUMBLING ON HAPPINESS
MAKS EFFEKT!






















CINDERELLA
Walt Disney's
PETER PAN




Hjemme på garden











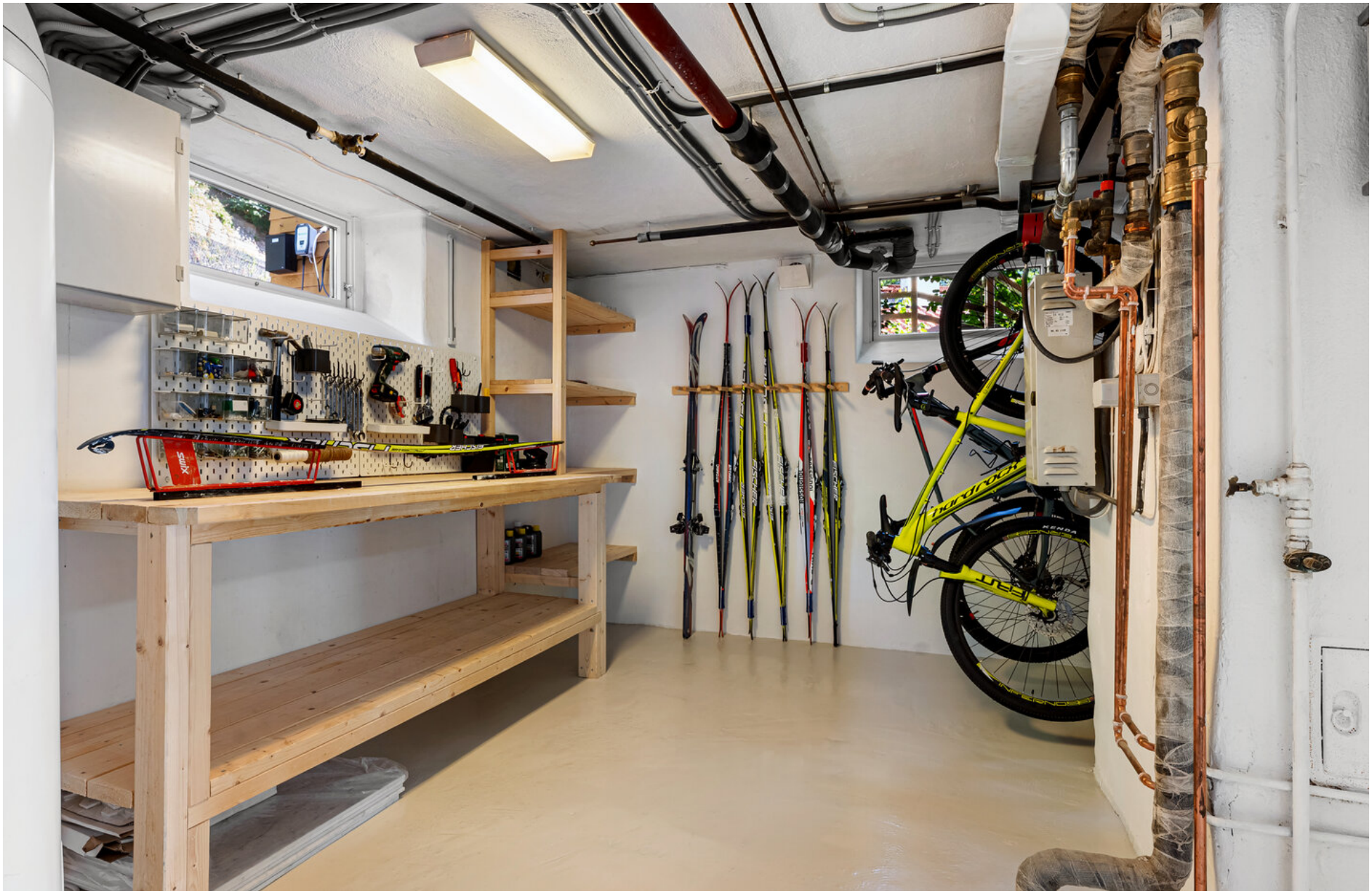


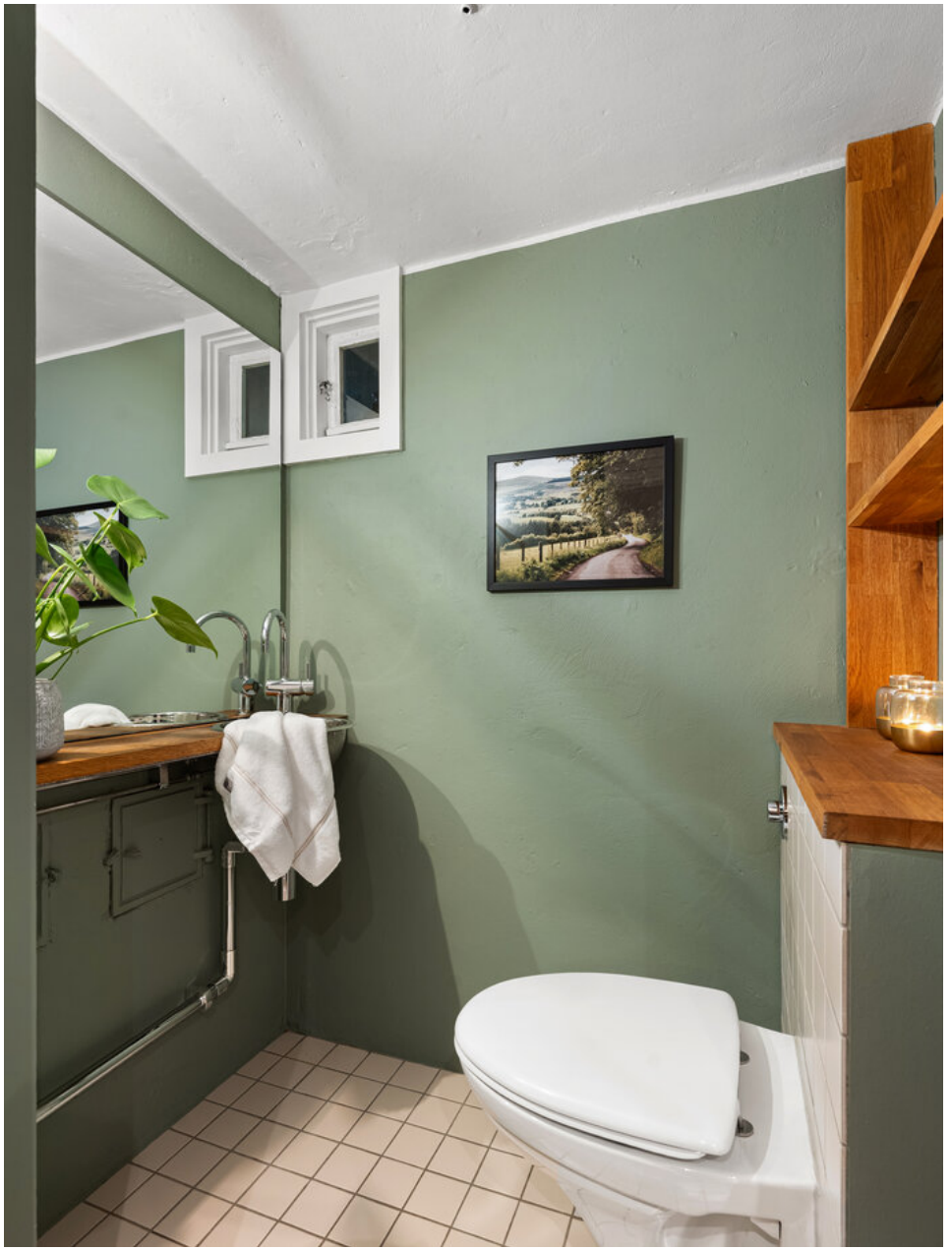







SAMSUNG
ecobubble VRTplus 8.0kg
10 YEAR WARRANTY


SWIX
THUNDERCAT
KENDA







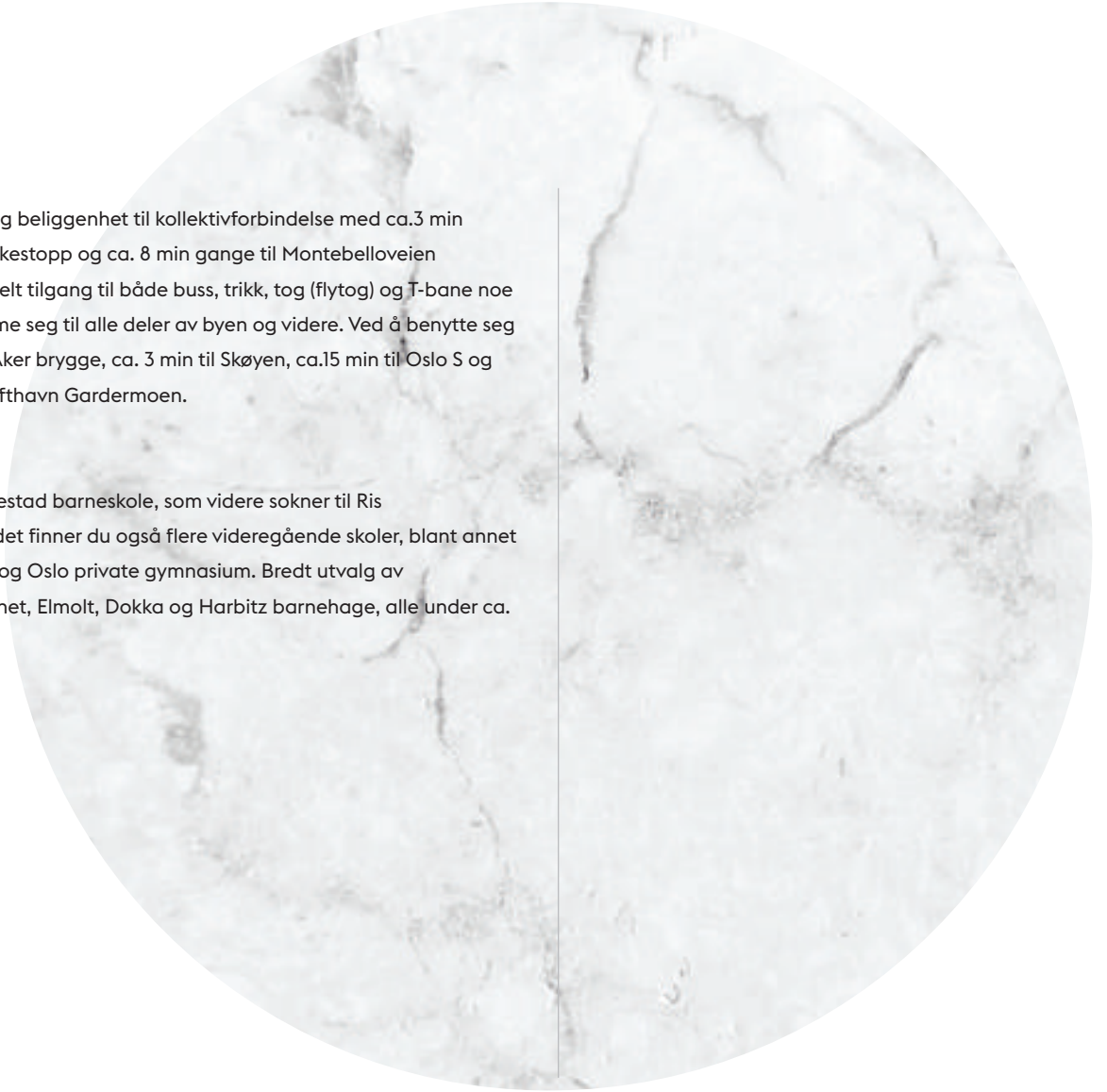
# Ditt nye nabolag!

## Abbedikollen

Eiendommen ligger på attraktive og familievennlige Abbedikollen med sjøutsikt. Her får du det beste av to verdener – grønne og fredelige omgivelser kombinert med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Herfra har du kun en kort spasertur til trikk, buss, tog (flytog), butikker, barnehager og skoler, samtidig som du kan trekke deg tilbake til et rolig og barnevennlig område.

Aktivitet og fritid:
Området er veletablert og svært barnevennlig, med et bredt tilbud av fritidsaktiviteter for store og små. Fra eiendommen er det kort vei til vakre Mærradalen, et skjermet skogsområde med flotte tur- og sykkelstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Herfra har du også enkel tilgang til Sørkedalen, som byr på tur områder og skiløyper. For alpintinteresserte ligger Tryvann Vinterpark bare en kort kjøretur unna. I nærområdet finner du også idylliske Vækerø Park og Sollerudstranda med gode bademuligheter. Bygdøy, med sine flotte strender og turstier, ligger i gang- og sykkelavstand fra eiendommen. For den aktive tilbys flere treningssentre, som SATS på HOFF, samt Magnat treningssenter på Harbitz torg. I tillegg fotballbaner, tennisbaner og andre idrettsanlegg. Den kunstinteresserte kan glede seg over kort vei til Edvard Munchs atelier på Ekely.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres med gangavstand til Harbitz torg, med bl.a. Coop Mega og tilgang til apotek, blomsterbutikk, frisør, fysioterapeut, svømmebasseng mm. Samt flere spisesteder som den populære sushirestauranten Sabi. Møllhausen torg ligger like ved, med bl.a. Rema 1000, apotek, bokhandel, blomsterbutikk og flere pizzarestauranter. Det er også kort vei til Skøyen, med populære Karenslyst allé som byr på et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, treningssenter, samt et variert restaurant- og kaféliv. Her kan du blant annet besøke Maschmanns Matmarked og bakeri, eller nyte en kaffe på en av de mange hyggelige caféene. Videre er CC Vest lett tilgjengelig – et moderne kjøpesenter med alt fra sports- og klesbutikker til spesialforretninger, vinmonopol og flere hyggelige spisesteder



Offentlig kommunikasjon:
Eiendommen har en gunstig beliggenhet til kollektivforbindelse med ca.3 min gange til Abbediengen trikkestopp og ca. 8 min gange til Montebelloveien busstopp. Området gir enkelt tilgang til både buss, trikk, tog (flytog) og T-bane noe som gjør det enkelt å komme seg til alle deler av byen og videre. Ved å benytte seg av bil tar det ca. 13 min til Aker brygge, ca. 3 min til Skøyen, ca.15 min til Oslo S og rundt ca. 42 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Smestad barneskole, som videre sokner til Ris ungdomsskole. I nærområdet finner du også flere videregående skoler, blant annet Ullern videregående skole og Oslo private gymnasium. Bredt utvalg av barnehager, med blant annet, Elmolt, Dokka og Harbitz barnehage, alle under ca. 8 min gange fra boligen.

Informasjon

# Abbedikollen 35

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
56-0217/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Pernille Edh Hasselgård
Per Gunnar Nordahl

### Kjøpesum og omkostninger
22 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
572 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
573 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
593 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
23 473 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
23 493 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1936

### Etasje
3

### Antall soverom
5

### Arealer
BRA-i: 226 kvm
Totalt BRA: 241 kvm
TBA: 15 kvm

**Beskrivelse:**
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
BRA-E 15 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
Loftet benyttes til lagring, men har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Arealet er derfor registrert som ALH (annet ikke måleverdig areal).

## Parkering

Parkering i garasje med elektrisk garasjeportåpner og EL-billader. I tillegg er det biloppstillingsplass på egen gårdsplass.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyoppusset bad og gjestetoalett, utført av Bygges AS, sommeren 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tettesjikt, mebran og sluk ifm. oppussing av bad, utført av Bygges AS, sommeren 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad og gjestetoalett, utført av Bygges AS, sommeren 2023. Pusset opp vaskerom, utført av Jarocki Multi-Fix AS, høsten 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet et pipeløp som ikke lenger var i bruk, utført av Kata Mata Design AS, våren 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret drenering ved grunnmur utenfor teknisk rom / bod, utført av Kata Mata Design AS, sommeren 2020.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroarbeid og fornying av elektrisk anlegg utført i forbindelse med ulike prosjekter under vårt eierskap. Rett Elektro AS: Våren 2020, generell fornying av elektriske punkter, nye lysspotter og elekrisk anlegg, samt

lagt varmefolie under parkett i hall, gang i underetasje samt kjellerstuen i underetasjen. Benu AS: Høsten 2021, oppussing av
vaskerom og installasjon av nye elpunkter og varmekabler i støp. Benu AS: Høsten 2022, etablering av ny kurs til varmepumpe.
Alta Elektro AS: Sommeren 2023, elektroarbeid ifm. oppussing av bad og gjestetoalett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 23.03.2023 av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert under forrige eiers eiertid, ble oppgitt at det er oppført av faglærte, men har
ikke selskapsnavnet som utførte denne jobben.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovasjon av bad og gjestetoalett, Bygges AS, sommeren 2023. Utbedring og
bytting av inspeksjonsluke i soilrør, SSG AS, vår 2021.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installerte nye vinduer i kjellerstue som oppfyller krav til varig oppholdsrom og har
fått dette godkjent som varig oppholdsrom. Utført av Kata Mata Design AS våren 2020.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malte og generell oppussing av alle innvendige overflater, utført av Kata Mata Design
AS, våren 2020. Nytt parkettgulv i samtlige rom (foruten laminat i kjellergang, matbod og kjellerstue) samt nye gulvlister, utført
av Kata Mata Design AS, våren 2020. Nytt kjøkken, montert av Kata Mata Design AS, våren 2020. Ny markise og screen til stue,
Scandic Markiser AS, våren 2021. Utsparring samt intallasjon av ny ytterdør til vaskerom, utført av AM Betongsaging AS, høsten
2021. Installasjon av varmepumpe, Multiklima Varmepumper AS, høsten 2022. Oppføring av støttemurer i hage, utført av
Byggemester Kristiania, våren 2022. Skiftet totalt 10 vinduer i underetasje og 2. etg, utført i 2020 og i 2023, av Bygges AS og
Kata Mata Design AS. Bytte av samtlige radiatorer i boligen, i 2020 og 2021, av Kata Mata Design AS og Rørlegger og
Boligkonsulenten AS. Bytte av samtlige innerdører i boligen, utført i 2022, av Bygges AS og Kata Mata Design AS. Ny membran
og granittdekke på balkong, utført av Euro Murer AS, våren 2025. Malt fasade hus, garasje og utebod, utført av Euro Murer AS,
våren 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Beskriv: Ja, ble avdekket at en elledning var skadet ifm. renovasjonsarbeid under Rejlers elkontroll i 2023. Denne ble umiddelbart utbedret av faglært elektriker (Benu AS).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. Beskriv: Vi har fått nabovarsel om at nabo i Abbediengen Terrasse 3 har sendt inn søknad om å bygge nytt uteområde og
garasje, uten at vi kan se at dette har noen påvirkning på bruken av vår eiendom.

## Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

## Byggemåte

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-Utvendig > Taktekking
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Utvendig > Utvendige trapper
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Innvendige trapper
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Takstmanns vurdering ved TG3:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

## Innbo og løsøre

Med unntak av kjøleskap medfølger alle hvitevarer på kjøkken.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Lampe (trappegang)
- Lampe 2x (hall)
- Lampe (spisestue)
- Kjøleskap (kjøkken)

### Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut i sin helhet.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - oransje

### Oppvarming

Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet:

- Radiatorer
- Varmepumpe
- Peis
- Varmekabler

### Informasjon om strømforbruk

- 2024: 39 866 kWt·
- Siste 12 måneder tom. Juli'25: 39 108 kWt

(Dette inkluderer lading av to elbiler)

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 32 847,-pr. 2025

- Feie- og tilsynsgebyr: 486,00
- Renovasjonsgebyr: 12 239,58
- Vann- og avløpsgebyr: 20 121,28

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 888,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 269- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor- kr 829,- pr mnd.

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

### Eiendomsskatt

Kr 15 074,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 614 669,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 15 878 099,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

If

Polisenr: 3624793

### TV/Internett/Bredbånd

Trådløst bredbånd over 5G fra Telenor, NOK 829/måned.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 876 kvm (Eiertomt)

Eiendommen ligger høyt og fritt, med fantastisk utsikt mot sjøen. Det flotte og velholdte uteområdet består blant annet av gressplen med trapp på siden av boligen, som leder ned til en stor og grønn hage. Tomten er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer og flere uteplasser, samt utvendig trapp på begge sider av boligen. Her finner du både redskapsbod og dukkestue, i tillegg til rikelig med plass for lek og aktiviteter. Hagen har gode muligheter for å innrede med stor spisegruppe, loungemøbler og grill – perfekt for sosiale sammenkomster.

Fra stue og spisestue i 1. etasje er det direkte utgang til en solrik balkong med flott utsikt og god plass til utemøbler. Videre er det også tilgang til egen balkong fra et av soverommene i 2. etasje, hvor du kan nyte både utsikten og solforholdene gjennom store deler av dagen.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

### Radonmåling

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

- Det foreligger ferdigattest for Abbedikollen 35, datert, 05.05.2024 - bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det foreligger ferdigattest for Abbedikollen 35, datert, 02.10.2022 - oppføring av støttemur.
- Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, S-2864. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310-2 som angir områder med mulig steinsprang. Geolog (Georock AS) som ga samsvarserklæring ifm. oppføring av støttemurer i 2022 uttalte da at han "finner det ikke sannsynlig med steinsprang på den aktuelle tomten [Abbedikollen 35]."

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/30/148:
17.03.1936 - Dokumentnr: 3437 - Best. om vann/kloakkledn.

23.07.1936 - Dokumentnr: 8485 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

22.12.1936 - Dokumentnr: 14824 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK

13.07.1999 - Dokumentnr: 37928 - Bestemmelse om bebyggelse
best.om plassering av terrasser i en avstand av 3,4 meter
fra nabogrense mellom bnr.315 og denne eiendom.

14.07.1999 - Dokumentnr: 38164 - Erklæring/avtale
samtykke til oppføring av mur i nabogrense mellom bnr.315 og 148.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1999 - Dokumentnr: 38167 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:30 Bnr:315
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann-og avløpsverk.

28.02.1936 - Dokumentnr: 2627 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:137

01.08.1991 - Dokumentnr: 39322 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:315

22.12.1936 - Dokumentnr: 14824 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:30 Bnr:137
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 157 500,-
Grunnpakke Hus OSLO kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave (uten Hjem.no og inkl 25 stk salgsoppgaver) kr. 19 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.900,- per stk. (2 på visning) Gratis privatvisninger kr. 0,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør, ute, drone og kveldsbilder (kun boligfoto 7.000,-) (faktura til kunde) kr. 13 000,-

Kostnad tilstandsrapport avhengig av størrelse av antall etasjer ca. 20.000,- til 30.000,- (faktura til kunde) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 259 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

## Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

## Megler

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

## Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Abbedikollen 35

# Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Abbedikollen 35, 0280 OSLO
OSLO kommune
gnr. 30, bnr. 148

**Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 226 m²**



**Befaringsdato:** 17.06.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1431 **Referansenummer:** EH1701

**Autorisert foretak:** EK Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs **Vår ref:**

Medlem av NITO

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.

## EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

# 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, og store deler er renovert av dagens eiere i perioden 2020-2025
Boligen består av totalt fire etasjer, inkludert lagringsloft, og har i tillegg garasje, redskapsbod og et dukkehus i en pent opparbeidet hage.
Eiendommen ligger i et terrassert terreng med naturlig drenering bort fra huset.
Kjelleretasjen inneholder gang, vaskerom, kjellerstue, toalettrom, teknisk rom og matbod. Første etasje har romslig entré/vindfang, hall/gang med trapp, kjøkken, stue og spisestue. I andre etasje finner man gang, bad, toalettrom, kontor/soverom og tre soverom, samt adkomst til lagringsloft.

Boligen holder en gjennomgående høy standard med lite slitasje, og eiendommen har en solrik tomt med utsikt.

**Enebolig - Byggeår: 1937**

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Taknedløp og beslag er i metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom drensrør i grunnen samt bend på enden av nedløpene.
Ytterveggene består av trebindingsverk og er utvendig kledd med liggende kledning.
Det er et uinnredet loft med lav takhøyde og tilkomst via innvendig trapp. Loftet har skråtak, vinduer på hver langside, og strekker seg gjennom hele etasjen. Det er synlig undertak og bjelkelag, loft er godt egnet til lagring.
Boligen har flere ulike vinduer av varierende type, produsent og alder.
Boligen har også flere ytterdører, blandt annet egen inngang til kjeller og vaskerom, samt ulike balkongdører.
Se tilstandsrapport for detaljer rundt vinduer, dører og uteområder.
Fra garasjen og ned til hagen er det en trapp i treverk med rekkverk av tre. Det er også rekkverk i tre langs den nedre delen av hagen.
Det finnes i tillegg en natursteins-trapp med naturlig variasjon i trinnhøyde, fra inngangspartiet og ned til den nedre delen av hagen.
Boligen har flere utvendige bygg, herunder garasje, redskapsbod og et lite dukkehus.

INNVENDIG Gå til side

I husets første etasje er det fliser i entreen, mens det er en-stavsparkett i samtlige øvrige rom. Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av trapp og entré, hvor det er malt panel. Himlingene består av trepanel i entre og trapperom, og malte, slette tak i de øvrige rommene. Det er innfelte downlights med dimmer i flere takflater.

I andre etasje er det en-stavs parkett i alle rom unntatt bad og toalettrom, som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte på alle soverom. I gang og trapperom er det malte panelvegger, mens badet har flislagte vegger og toalettrommet har fliser halvveis opp veggen med slette, malte flater over. Himlingene er i malt trepanel i alle rom unntatt bad og toalettrom, hvor det er nedsenket tak med integrerte spotter.

I underetasjen er det laminat på de fleste gulv, med unntak av vaskerom og toalettrom som har fliser, samt teknisk rom som har betonggulv. Veggene består hovedsakelig av slette, malte og pussede flater. Himlingene er utført som nedsenket platetak og malt trepanel, avhengig av romtype.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, med unntak av underetasjen som har betongsåle.
Boligen har mursteinspipe med tilknyttede ildsteder på to plan. I underetasjen er det installert en peis, og tilsvarende i første etasje. Begge ildstedene er av typen åpen peis.

Fra kjeller til andre etasje er det tretrapp med lukkede opptrinn og rekkverk i tre. Det er fastmontert tretrapp fra andre etasje til loft.

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører, og alle innvendige dører er skiftet i nyere tid.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapporten for detaljer om hvert enkelt rom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2020 og innredet med Epoq-kjøkken, inkludert kjøkkenøy som gir god arbeids- og oppbevaringsplass. Benkeplatene er av kompositt, med underlimt vask fra Blanco og ettgreps blandebatteri. Gulvet er belagt med parkett, veggene er slette og malte, og mellom benkeplate og overskap er det slette, malte flater. Taket er slett og malt, med belysning fra spotter samt naturlig lys fra flere kjøkkenvinduer i vegg og tak. Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i underetasjen ble oppgradert i 2006, og malt i 2021. Rommet har flislagt gulv og slette, malte vegger. Det er montert vegghengt toalett og vegghengt servant, med speil over servanten. Ventilasjonen skjer naturlig gjennom vindu.

Toalettrommet i andre etasje er fra 2023. Gulvet og nedre del av veggene er flislagt, mens øvre del av veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, og belysningen består av dimbare spotter og integrert lys i speil. Rommet har både vindu og elektrisk vifte for ventilasjon. Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant med ettgreps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken, og disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av både plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, der tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene.
I teknisk rom er det plassert en Nobø el-kassett som forsyner radiatorene med varme i rom i både første og andre etasje.
I stuen er det installert en Daikin varmepumpe. På teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2014.
Boligen har flere sikringsskap.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass, og det er montert brannstige på husets kortvegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen antas å være fra byggeåret, med unntak av et mindre område ved kjøkken- og garasjesiden som er oppgradert i nyere tid.



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren er av betong og antas forankret til fast fjell.
Det er oppført flere forstøtningsmurer i betongstein.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og utfyllende informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

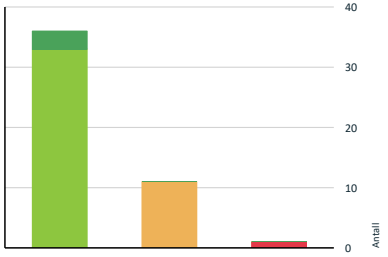
Kjellerstue ble søkt om og godkjent som rom for varig opphold våren 2020.
Det foreligger ferdig attest for oppføring av støttemur datert 22.12.2022
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller, mottatt 05.05.2024.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

### Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1937

**Kommentar**
Enebolig fra 1937 over 3 plan.

**Anvendelse**
Tegnet av ark. Arnstein Arneberg og Wilhelm Karlson

**Standard**
Bolig over hele fire etasjer, hvor loftet er et lagringsloft med lav takhøyde. Boligen inneholder en kjelleretasje med gang, vaskerom, kjellerstue, toalettrom, teknisk rom og matbod. I 1. etasje er det en romslig entre/vindfang, videre hall/gang med trapp, kjøkken, stue og spisestue. Fra trappen kommer man opp til 2. etasje med gang, bad, toalettrom, kontor/soverom og tre soverom, samt trapperom opp til loft. Boligen er meget godt vedlikeholdt og holder høy standard, med lite slitasje på overflater.

**Vedlikehold**
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, med flere moderniseringer. Se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

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

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betongtakstein fra 1987, som nå er over 30 år gammelt. Forventet brukstid for betongtak er 60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og tilstandsgrad 2 settes.
Forventet levetid for undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter er 30–60 år. Undertaket er over 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

**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.





### TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen og bend på enden av taknedløp.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.

Huset, garasje og utebod ble sist malt våren 2025.



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport





### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er et uinnredet loft med lav takhøyde og tilkomst via innvendig trapp. Loftet har skråtak, vindu på hver langside og er gjennomgående i hele etasjen. Det er synlig undertak og bjelkelag. Bjelkene er kontrollert for skjevhet ved hjelp av lasermåler. Det er utført sporadiske fuktsøk med protimeter ved synlige pigger, uten funn. Loftet har lufting







### TG 1 Vinduer

Boligen har flere ulike vinduer av varierende type, produsent og alder:

1. etasje:
– I spisestuen er det vindu med 2-lags isolerglass produsert i 1988.
– I stuen er det vinduer med 2-lags isolerglass fra ulike år.
– På kjøkkenet finnes både veggvindu og takvindu med 2-lags isolerglass fra ukjent år.
– Det er elektrisk markise montert over stuevindu og balkongdør.
– Ved spisestuevindu er det montert elektrisk screen.
– Ny markise og screen til stue ble montert, våren 2021.

2. etasje:
– Soverom med balkong har vindu med 2-lags isolerglass fra 2024.
– Kontor og to øvrige soverom har vinduer med 2-lags isolerglass av ukjent år, alle med rullegardiner.
– Bad og toalettrom har vinduer med 2-lags isolerglass og plisségardiner montert i 2023.

Kjeller:
– Vaskerom har vindu med 2-lags isolerglass fra 2022.
– Kjellerstuen har vindu (140 x 96 cm) med 2-lags isolerglass (Godjent som rømningsvindu) fra 2020
– I matboden er det vindu av eldre dato, og det gis tilstandsgrad 2 grunnet alder.
- Det er også vindu som ble byttet i 2024

Loft:
– Loftet har skråtakvindu og vinduer på hver side av huset. Alle loftsvinduer gis tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Vinduer produsert før år 2000 får TG2 grunnet alder på vinduer, vindu er som ikke har produksjonsdato er antatt fra før år 2000.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Dører

Boligen har følgende ytterdører:

– Malt tofløyet hovedytterdør med brannklassifisering og Yale dørlåssystem.
– Malt hovedytterdør med Yale dørlåssystem til entre i underetasjen.
– Malt hovedytterdør med Yale dørlåssystem og vindu til vaskerom i underetasjen fra 2021.

Balkongdører:
– I 2. etasje: Tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra ukjent år.
– I stuen mot terrasse: Tofløyet balkongdør i tre med glassfelt og 2-lags isolerglass produsert i 2013.





### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere ulike balkonger og terrasser:

– Underetasje (U. etg): Sydvendt terrasse i betongkonstruksjon på ca. 13 m², med utgang fra vindfang.

– 1. etasje: Sydvendt terrasse i betongkonstruksjon på ca. 15 m², med utgang fra stue. Gulvet er belagt med naturstein ( Granitt fra 2025), og rekkverket i tre måler 84 cm i høyde. Det er montert lys på vegg, og terrassen har levegg i glass.

– 2. etasje: Sydvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 3 m², med utgang fra soverom/stue. Gulvet er tekket med foliemembran og trevirke. Rekkverket er tekket med beslag og utført i tre, med høyde 83 cm.

I hagen er det også en platting for utvendige spiseplass, denne er ikke videre vurdert. Rekkverk rundt hage er i treverk med større avstand enn hva dagens rekkverk krav tilsier ( 10 cm). Rekkverk er ikke videre vurdert.

Ny membran og granittdekke på balkong, utført av Euro Murer AS, våren 2025.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da rekkverket på balkongen i 2. etasje er målt til 84 cm. Dagens krav til høyde på rekkverk er minimum 90 cm.

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



Rekkver balkong 2 etg.





Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Tilstandsrapport





### TG 2 Utvendige trapper

Fra garasjen og ned til hagen er det trapp i trevirke, trappen har rekkverk med høyde på 92 cm. Trappen har åpne opptrinn med en avstand på 13 cm mellom hvert trinn.

Det er også en natursteins-trapp med naturlig variasjon i trinnhøyde fra inngangspartiet og ned til den nedre delen av hagen. Denne trappen har delvis rekkverk og følger terrenget som består av gress og beplantning. Rekkverket er ikke vurdert opp mot gjeldende krav.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på den utvendige tretrappen, da avstanden mellom trinnene overstiger 10 cm. Det er også målt åpninger i rekkverket som er større enn dagens forskriftskrav på maks 10 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.





### TG 1 Uthus

Det er satt opp et uthus/redskapsbod på ca. 4 kvm på øvre del av hagen. Redskapsboden er ikke videre vurdert, da den ikke anses å ha teknisk verdi i henhold til NS 3600.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Husets første etasje har følgende overflater: Det er fliser i entreen, mens det er en-stavs parkett i samtlige øvrige rom. Veggene er slette og malte i alle rom unntatt trapp og entre, hvor det er malt panel. Himlingene består av trepanel i entre og trapperom, og malte, slette tak i de øvrige rommene. Det er innfelte downlights med dimmer i flere takflater.
Det ble lagt ny parkett og samtlige overflater ble overflateoppusset i 2020
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig, og kommenteres ikke nærmere. Det må som regel påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

### TG 1 Overflater - Underetasje

I underetasjen er det Laminat på gulv, med unntak av vaskerom og toalettrom som har fliser, samt teknisk rom som har betonggulv.
Veggene består hovedsakelig av slette malte og pussede flater.
Himlingene er utført som nedsenket platetak og malt trepanel, avhengig av romtype.Samtlige overflater ble overflate oppusset i 2020.

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

### TG 1 Overflater - 2 etg.

# Tilstandsrapport

I andre etasje er det en-stavs parkett i alle rom unntatt bad og toalettrom, som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte på alle soverom. I gang og trapperom er det malte panelvegger, mens badet har flislagte vegger og toalettrommet har fliser halvveis opp veggen med slette, malte flater over. Himlingene er i malt trepanel i alle rom unntatt bad og toalettrom, hvor det er nedsenket tak med integrerte spotter. Samtlige overflater ble overflate oppusset i 2020.
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke nærmere. Det må som regel påregnes noe overflateoppussing ved kjøp av brukt bolig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag med unntak av underetasjen som har betongsåle.

To utvalgte rom i hver etasje, ett i underetasje er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det presiseres at mindre svanker eller bulinger ikke nødvendigvis blir registrert, og at større avvik derfor kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

1. etasje:
– Gang: 3 mm avvik på 2 m, totalt 4 mm i hele rommet
– Kjøkken: 2 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm i hele rommet

2. etasje:
– Soverom 1: 9 mm avvik på 2 m, totalt 13 mm i hele rommet
– Soverom med balkong: 12 mm avvik på 2 m, totalt 16 mm i hele rommet

Underetasje:
– Kjellerstue: 11 mm avvik på 2 m, totalt 12 mm i hele rommet

Krav i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Målingene viser at enkelte rom i 2. etasje og kjeller overskrider dette.

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

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



### TG 2 Radon

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilknyttede ildsteder på to plan. I underetasjen er det installert en peis, og tilsvarende i første etasje. Begge ildstedene er av typen åpen peis.
Dagens eier har fjernet et pipeløp som ikke lenger var i bruk, utført våren2020.
Avstands fra indre del av ildsted til brennbart materiell er 80 cm og beskyttelsesplate er dermed ikke påkrevd.





Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kjellerstue i vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



### TG 2 Innvendige trapper

Fra kjeller til 2.etg er det tretrapp med lukkede opptrinn og rekkverk i tre. Trappen er fra byggeår og har nyere teppe på alle trinn for sklisikring og estetisk uttrykk.
Det er fastmontert tretrapp fra 2. etasje til loft.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes, da dagens krav tilsier håndløper på begge sider.

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



### TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører. alle innvendige dører skiftet i 2022.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l



## VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerommet i kjeller er renovert i 2021. Avløpsrør og sluk er fra byggeår, og forventet levetid for disse er vurdert som utløpt. Det er åpnet opp og montert ny praktisk ytterdør med glassfelt. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen av vaskerommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon er vurderingen basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

På vaskerommet i kjelleren er det slette, malte vegger. Flisene på gulvet er trukket opp 9 cm på veggen som vannsikring. Himlingen består av et nedsenket platetak, og belysningen er en taklampe.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 1 Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 28 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen, og kravet anses dermed som oppfylt.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det er ikke avdekket bom under flisene som er kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at det likevel kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 3 Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er fra eldre byggeår, og forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på sluk og rørtilkobling til sluk grunnet alder.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt utslagsvask i metall med blandebatteri med spylefunksjon. Rommet har rikelig lagringsplass og garderobeskap med skyvedører. Det er direkte utgang til hage.





UNDERETASJE > VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

På badet er det montert en elektrisk vifte som sørger for avtrekk av luft. Tilluft tilføres via en lufteventil plassert i vegg.





UNDERETASJE > VASKEROM



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Tilstandsrapport

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



2.ETASJE > BAD 1

**Generell**

Badet i husets andre etasje er fra 2023. Det foreligger full dokumentasjon på arbeidet. Byggeteknisk forskrift av 2017 er lagt til grunn for vurderingen

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD 1

**TG 1 Overflater vegger og himling**

På veggene er det lagt 60 × 60 cm naturstein (marmor) , samt mosaikkfliser bak sisternen. Himlingen er malt, og belysningen består av dimbare spotter. Badet har to vinduer.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av naturstein (marmor) for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom naturstein og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme avvik, siden ikke alle naturstein har blitt kontrollert.

2.ETASJE > BAD 1

**TG 1 Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60 × 60 cm fliser, med mosaikkfliser i det nedsenkede dusjhjørnet. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, samt ha et fall på minimum 1:100 utenfor dusjområdet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under flisene som er sjekket. Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme avvik, siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.





2.ETASJE > BAD 1

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk under badekar og slukrenne ved dusj. Det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder, visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

# Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD 1

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med baderomsinnredning med skuffer og fronter med profilerte plater og integrerte grep. Over servanten er det to veggmonterte speil med lys, samt et vegghengt overskap. Badet har vegghengt toalett, dusjarmatur med regnfallsdusj og håndholdt dusjhode, samt et flislagt badekar. Det er også montert to vegghengte håndklevarmere.

2.ETASJE > BAD 1

**TG 1 Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.





2.ETASJE > BAD 1

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom i vegg mot våtsone, uten å avdekke unormale forhold.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2020 og innredet med Epoq-kjøkkeninnredning, inkludert kjøkkenøy som gir god arbeids- og oppbevaringsplass. Benkeplatene av kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps blandebatteri.

Gulvet er belagt med parkett, veggene er slette og malte, og mellom benkeplate og overskap er det slette, malte flater. Taket er slett og malt, og belysningen består av spotter samt naturlig lys fra flere kjøkkenvinduer på vegg og i takvinduer.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende integrerte hvitevarer:

Komfyr fra Miele
Dampovn fra Miele
Induksjonstopp med ventilator fra AEG
Oppvaskmaskin fra AEG
Kombiskap med isbitmaskin fra Samsung
Vinskap fra Temptech
Det er installert komfyrvakt.

På generelt grunnlag anbefales ettermontering av vannstoppesystem under oppvaskmaskin, vask og ved kombiskap med vanntilførsel, selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår som moderne med god skap- og benkeplass.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert i henhold til forventet normal bruksslitasje. Mindre merker, hakk og sprekker anses som normalt og kommenteres ikke særskilt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Induksjonstoppen har innebygd ventilator som fører luften helt ut av boligen via kanaler. Ventilasjonskanalen går gjennom gulvet, ned til underetasjen (teknisk rom), og videre ut av huset.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



## SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet i underetasjen ble oppgradert i 2006, og malt i 2021. Rommet har flislagt gulv og slette, malte vegger. Det er montert vegghengt toalett og vegghengt servant. Over servanten er det speil. Det er tilgang til husets feierluke fra rommet, og det er synlige vann- og avløpsrør i himlingen. Ventilasjonen skjer naturlig gjennom vindu.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes grunnet ovennevnte forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

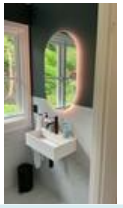
2.ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet i andre etasje er fra 2023. Gulvet og nedre del av veggene er av naturstein(marmor), mens øvre del av veggene har slette, malte flater. Taket er slett og malt, og belysningen består av dimbare spotter og integrert lys i speil. Rommet har vindu samt elektrisk vifte for ventilasjon.
Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapene er også kontrollert.



Fordelerskap 2 etg.

### TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av plast og støpejern. Stakekum er lokalisert på toalettrommet i underetasjen. Det ble utført utbedring og bytting av inspeksjonsluke i soilrør, vår 2021.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.





### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn gjennom lufteventiler i veggene.

### TG 1 Varmesentral

I teknisk rom er det plassert en Nobø el-kassett som forsyner radiatorene med varme i rom i både 1. og 2. etasje. Samtlige radiatorer i boligen ble byttet i 2020 og 2021 Anlegget er ikke videre vurdert eller funksjonstestet da dette ikke er takstmannen sitt kompetansefelt.





Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport



### TG 1 Varmepumpe

I stuen er det plassert en Daikin varmepumpe. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l



### TG 2 Varmtvannstank

På teknisk rom finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes da det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberederen. Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal være fast tilkoblet det elektriske anlegget. I dette tilfellet er berederen tilkoblet via stikkontakt,

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





### TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer i alle soverom i 2. etasje, unntatt kontor, samt i stue og spisestue i 1. etasje. Det er lagt varmefolie i trapperom. Elektriske varmekabler på bad og toalett i 2. etasje, samt i toalettrom, vaskerom i underetasjen og i entréen i 1. etasje. I tillegg er det to åpne peiser og en varmepumpe plassert i stuen i 1. etasje. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har flere sikringsskap. I 2. etasje er det to skap med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.
I teknisk rom i underetasjen finnes et sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring på 40 ampere.

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

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Våren 2020, generell fornying av elektriske punkter, nye lysspotter og elekrisk anlegg, samt**
**lagt varmefolie under parkett i hall, gang i underetasje samt kjellerstuen i underetasjen. Benu AS: Høsten 2021, oppussing av vaskerom og installasjon av nye elpunkter og varmekabler i støp. Benu AS: Høsten 2022, etablering av ny kurs til varmepumpe. Alta Elektro AS: Sommeren 2023, elektroarbeid ifm. oppussing av bad og gjestetoalett.**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Det foreligger rapport fra kontroll av det elektriske anlegget, utført 23.03.2023, hvor alle avvik ble utbedret og anlegget ble godkjent. Enkelte kurser er kontrollert mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til orientering: Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse og kan derfor ikke gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.







sikringskap teknisk rom

## TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass. brannstige på huset kortvegg

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Tilstandsrapport

Boligens drenering er antatt fra byggeåret, med unntak av et mindre område ved kjøkken- og garasjesiden som er oppgradert i sommeren 2020. Eiendommen har naturlig fall som leder overvann bort fra bygningskroppen.

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

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

**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.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

## TG 1 Forstøtningsmurer

Det er satt opp flere forstøtningsmurer i betongstein som danner en terrasseformet helling i hagen. Muringen er utført med betongstein.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



## TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert i flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, og lav risiko for ras og flom.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** 1936

**Kommentar**

**Standard**
Garasje oppført i mur og treverk fra 1936. Den holder god standard og fremstår som tørr og i orden på befaringsdagen.

**Vedlikehold**
Garasjen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasjen med støpt dekke, dekke med epoxsymaling. Innvendige vegger av pusset mur og utvendig kledning i liggende treverk. Taket er en saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er innlagt lys og strøm, samt elektrisk garasjeportåpner. På langsiden av garasjen, mot hovedinngangen, er det montert en elbillader.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

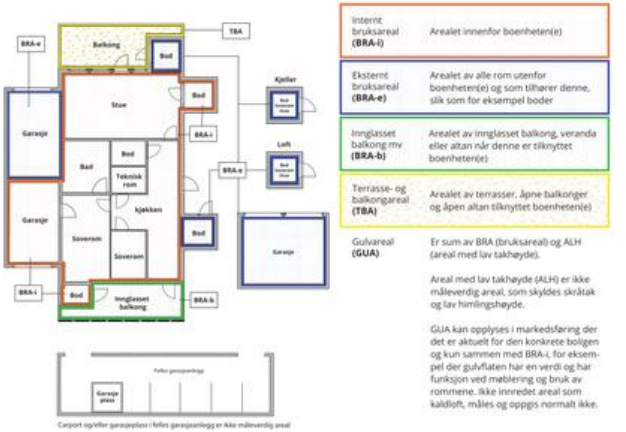
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Underetasje | 70 | | | 70 | 15 | | 70 |
| 1.Etasje | 82 | | | 82 | 15 | | 82 |
| 2.Etasje | 74 | | | 74 | 3 | | 74 |
| Loft | | | | | | 43 | 43 |
| **SUM** | **226** | | | | **33** | **43** | **269** |
| **SUM BRA** | **226** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang, Vaskerom, Kjellerstue, Toalettrom, Teknisk, Bod 2 | | |
| 1.Etasje | Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Entre/Vindfang | | |
| 2.Etasje | Bad 1, Toalettrom, Gang, Kontor / Soverom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom | | |
| Loft | Uinnredet loft, Spisestue | | |

**Kommentar**

Loftet benyttes til lagring, men har ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Arealet er derfor registrert som ALH (annet ikke måleverdig areal).

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

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Kjellerstue ble søkt om og godkjent som rom for varig opphold våren 2020.
Det foreligger ferdig attest for oppføring av støttemur datert 22.12.2022
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller, mottatt 05.05.2024.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Garasje er oppført som BRA-e - Utebod er ikke regnet inn i areal oppsett, men oppmålt til 4 kvm.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 208 | 18 |
| **Garasje** | 0 | 15 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.<br>Boder, teknisk rom, og kott er oppført som S-rom |
| Garasje | P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.<br>Garasje er oppført som S-rom |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.6.2025 | Thomas Espolin-Kahrs | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 30 | 148 | | 0 | 876.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Abbedikollen 35

**Hjemmelshaver**
Nordahl Per Gunnar, Hasselgård Pernille Edh

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en meget rolig og attraktiv beliggenhet på Abbedikollen med nærhet til alle byens fasiliteter og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Mega på Harbitz torg, Harbitz Torg har også sushi, blomsterbutikk, treningssenter (Magnat Trening) og lekerom for barn. For ytterligere forretninger og servicetilbud finnes det et godt utvalg av kafeer, restauranter, apotek, klesforretninger, treningssentre m.m. i Karenslyst Allé på Skøyen. Kort vei til Lilleaker hvor man finner kjøpesenteret CC-vest. Oslo sentrum ligger også innen kort avstand med alt det innebærer av hovedstadens forretninger og servicetilbud.

I nærområdet finnes flere av byens grønne lunger som Skøyenparken og vakre Frognerparken som innbyr til tur- og rekreasjon. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort vei til Bygdøy, som er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier for både syklister og gående.

Fra boligen er meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Nærmeste trikkestopp er Abbediengen, som ligger kun få minutters gange fra boligen. Videre er det gangavstand til Skøyen med tog-/flytog- og bussforbindelser.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Boligen har biloppstillingsplass foran hovedinngang, det er gateparkering og garasjeplass.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiet tomt på 877 kvmm ref kommunens arealø bekreftelse.
Eiendommen ligger i et relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer og ulike uteområder, det er både dukke hus og redskapsbod på tomten. flere utvendige trapper.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

**Tinglyste/andre forhold**

Økonomiske forhold ved boligen:
Kommunale avgifter:
Eiendomsskatt 15 074,00
Feie- og tilsynsgebyr 486,00
Renovasjonsgebyr 12 239,58
Vann- og avløpsgebyr 20 121,28
Totale avgifter 47 920,86 pr 2024

Heftelser
Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen:

1936/3437-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
17.03.1936

1936/8485-1/105 Bestemmelse om veg
23.07.1936
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

1936/14824-2/105 Best om garasje/parkering
22.12.1936
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK

1999/37928-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
13.07.1999
best.om plassering av terrasser i en avstand av 3,4 meter fra nabogrense mellom bnr.315 og denne eiendom.

1999/38164-1/105 Erklæring/avtale
14.07.1999
samtykke til oppføring av mur i nabogrense mellom bnr.315 og 148.
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/38167-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
14.07.1999
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:30 Bnr:315
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann-og avløpsverk.

Overnevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter overnevnte heftelser.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen

Kommunen har legalpant i eiendommen i hht lov om pant § 6-1. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. Forpliktelsen(e) vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Annen Info:
Dagen eier har fått nabovarsel om at nabo i Abbediengen Terrasse 3 som har sendt inn søknad om å bygge nytt uteområde og garasje.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 14 500 000 | 2020 |

### Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If | 3624793 | | | |

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ligningsverdi | | | Gjennomgått | | Nei |
| Areal bekreftelse | | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommuneplan | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdig attester | | | Gjennomgått | | Nei |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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

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

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

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

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Abbedikollen 35, 0280 OSLO
Gnr 30 - Bnr 148
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EH1701

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hasselgård, Pernille Edh | 9578-5999-4-2392518 | 2025-06-11 08:07:47 |
| Nordahl, Per Gunnar | 9578-5999-4-1399789 | 2025-06-13 17:43:18 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0217/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Abbedikollen 35, 0280 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Per Gunnar Nordahl, Pernille Edh Hasselgård

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
21. februar 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 3624793
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nyoppusset bad og gjestetoalett, utført av Bygges AS, sommeren 2023

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt tettesjikt, mebran og sluk ifm. oppussing av bad, utført av Bygges AS, sommeren 2023

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp bad og gjestetoalett, utført av Bygges AS, sommeren 2023. Pusset opp vaskerom, utført av Jarocki Multi-Fix AS, høsten 2021.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fjernet et pipeløp som ikke lenger var i bruk, utført av Kata Mata Design AS, våren 2020.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utbedret drenering ved grunnmur utenfor teknisk rom / bod, utført av Kata Mata Design AS, sommeren 2020.

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektroarbeid og fornying av elektrisk anlegg utført i forbindelse med ulike prosjekter under vårt eierskap. Rett Elektro AS: Våren 2020, generell fornying av elektriske punkter, nye lysspotter og elekrisk anlegg, samt lagt varmefolie under parkett i hall, gang i underetasje samt kjellerstuen i underetasjen. Benu AS: Høsten 2021, oppussing av vaskerom og installasjon av nye elpunkter og varmekabler i støp. Benu AS: Høsten 2022, etablering av ny kurs til varmepumpe. Alta Elektro AS: Sommeren 2023, elektroarbeid ifm. oppussing av bad og gjestetoalett.

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 23.03.2023 av Rejlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia AS.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installert under forrige eiers eiertid, ble oppgitt at det er oppført av faglærte, men har ikke selskapsnavnet som utførte denne jobben.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Renovasjon av bad og gjestetoalett, Bygges AS, sommeren 2023. Utbedring og bytting av inspeksjonsluke i soilrør, SSG AS, vår 2021.



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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installerte nye vinduer i kjellerstue som oppfyller krav til varig oppholdsrom og har fått dette godkjent som varig oppholdsrom. Utført av Kata Mata Design AS våren 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Malte og generell oppussing av alle innvendige overflater, utført av Kata Mata Design AS, våren 2020. Nytt parkettgulv i samtlige rom (foruten laminat i kjellergang, matbod og kjellerstue) samt nye gulvlister, utført av Kata Mata Design AS, våren 2020. Nytt kjøkken, montert av Kata Mata Design AS, våren 2020. Ny markise og screen til stue, Scandic Markiser AS, våren 2021. Utsparring samt intallasjon av ny ytterdør til vaskerom, utført av AM Betongsaging AS, høsten 2021. Installasjon av varmepumpe, Multiklima Varmepumper AS, høsten 2022. Oppføring av støttemurer i hage, utført av Byggemester Kristiania, våren 2022. Skiftet totalt 10 vinduer i underetasje og 2. etg, utført i 2020 og i 2023, av Bygges AS og Kata Mata Design AS. Bytte av samtlige radiatorer i boligen, i 2020 og 2021, av Kata Mata Design AS og Rørlegger og Boligkonsulenten AS. Bytte av samtlige innerdører i boligen, utført i 2022, av Bygges AS og Kata Mata Design AS. Ny membran og granittdekke på balkong, utført av Euro Murer AS, våren 2025. Malt fasade hus, garasje og utebod, utført av Euro Murer AS, våren 2025.

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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

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

**Beskriv:** Ja, ble avdekket at en elledning var skadet ifm. renovasjonsarbeid under Rejlers elkontroll i 2023. Denne ble umiddelbart utbedret av faglært elektriker (Benu AS).

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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



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

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

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

**Beskriv:** Vi har fått nabovarsel om at nabo i Abbediengen Terrasse 3 har sendt inn søknad om å bygge nytt uteområde og garasje, uten at vi kan se at dette har noen påvirkning på bruken av vår eiendom.

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

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

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

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

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

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

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

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 56-0217/25**

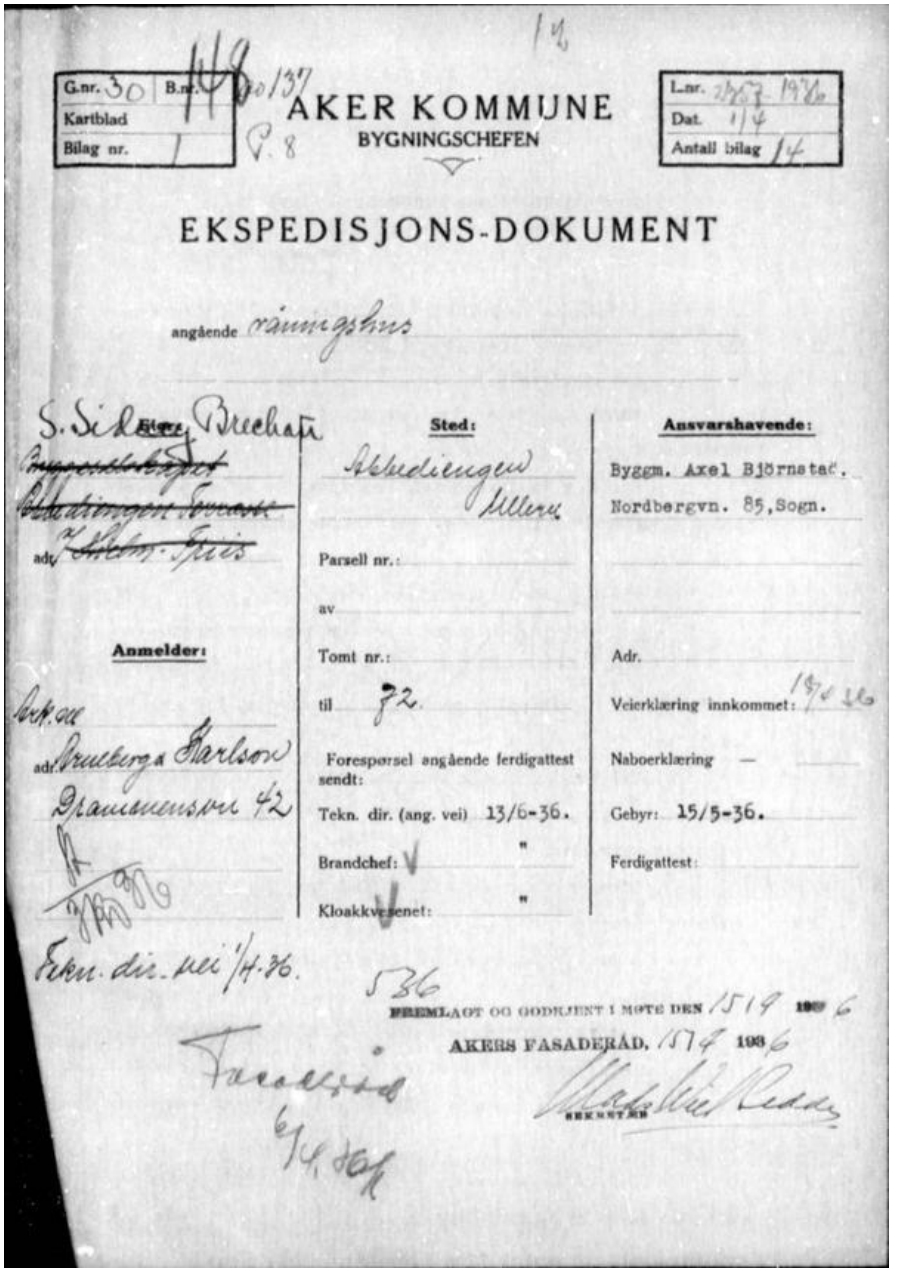


## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Nordahl, Per Gunnar** | **2025-06-13** | **Hasselgård, Pernille Edh** | **2025-06-11** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Nordahl, Per Gunnar | | bankID Hasselgård, Pernille Edh | |

Signicat

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



G.nr. 30 B.nr. 109/137
Kartblad
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 2167 1936
Dat. 1/4
Antall bilag 14

# EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående rømningshus

**Eier:** S. Sibbern Brechan
~~Byggeaktieselskapet~~
~~Skøyenbakken Terrasse~~
adv. ~~Chr. Friis~~

**Anmelder:**
Ark. Arnberg & Carlson
adr. Drammensveien 42

**Sted:** Skøyenbakken
Ullern
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til 72

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 13/6-36.
Brandchef: V "
Kloakkvesenet: V "

**Ansvarshavende:**
Bygm. Axel Björnstad.
Nordbergvn. 85, Sogn.
Adr.
Veierklæring innkommet: 19/6 36
Naboerklæring —
Gebyr: 15/5-36.
Ferdigattest:

Tekn. dir. vei 1/4.36.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 15/9 1936
AKERS FASADERÅD, 15/9 1936
SEKRETÆR

G.nr. 30 B.nr. 118
Kartblad
Bilag nr. 17

# AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 2170. 1936
Dat. 13/11
Antall bilag

## EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående garasje

**Eier:** S. Sidu Brechan
~~Bygmester Espeb~~
~~Abbedengen Larsaas~~
adr.

**Anmelder:**
Arneberg & Karlsen
adr. Drammensvn 42

**Sted:**
Abbedengen

Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

**Ansvarshavende:**
Bygm. Axel Björnstad
Sogn haveby

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring —
Gebyr: 12/12.1936.
Ferdigattest:

Ferdig 12/11

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 18/11 1936
AKERS FASADERÅD, 18/11 1936
SEKRETÆR

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PERNILLE EDH HASSELGÅRD
ABBEDIKOLLEN 35
0280 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 11.06.2024 |
|---|---|---|---|
| PER GUNNAR NORDAHL | 202203380 - 9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Bård Søraas Pettersen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ABBEDIKOLLEN 35 | Eiendom: | 30/148/0/0 |
| Tiltakshaver: | PERNILLE EDH HASSELGÅRD | Søker: | PERNILLE EDH HASSELGÅRD |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Bruksendring |

## Ferdigattest – Abbedikollen 35

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller, mottatt 05.05.2024.**

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

### Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202203380 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 1/4 |
| Plan | | | 1/6 |
| Snitt fasade vest | | | 4/2 |
| Snitt fasade sør | | | 4/3 |

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.



Vennlig hilsen

***Bård Søraas Pettersen - saksbehandler***
***Karine Bue Iversen - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker

**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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Byggmester Kristiania Guram Rokva
Klaus Torgårds vei 14A
0372 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 22.12.2022 |
|---|---|---|---|
| | 202115530 - 17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Amund Mikalsen Rolfsen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ABBEDIKOLLEN 35 | Eiendom: | 30/148/0/0 |
| Tiltakshaver: | Byggmester Kristiania Guram Rokva | Søker: | Byggmester Kristiania Guram Rokva |
| Tiltakstype: | Mur/støttemur | Tiltaksart: | Vesentlig terrenginngrep |

## Ferdigattest - Abbedikollen 35

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av støttemur, mottatt 02.10.2022.**

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

### Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115530** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 9/7 |
| Snitt støttemur | | | 9/8 |

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Amund Mikalsen Rolfsen - saksbehandler***
***Murtaza Hussain - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
vest

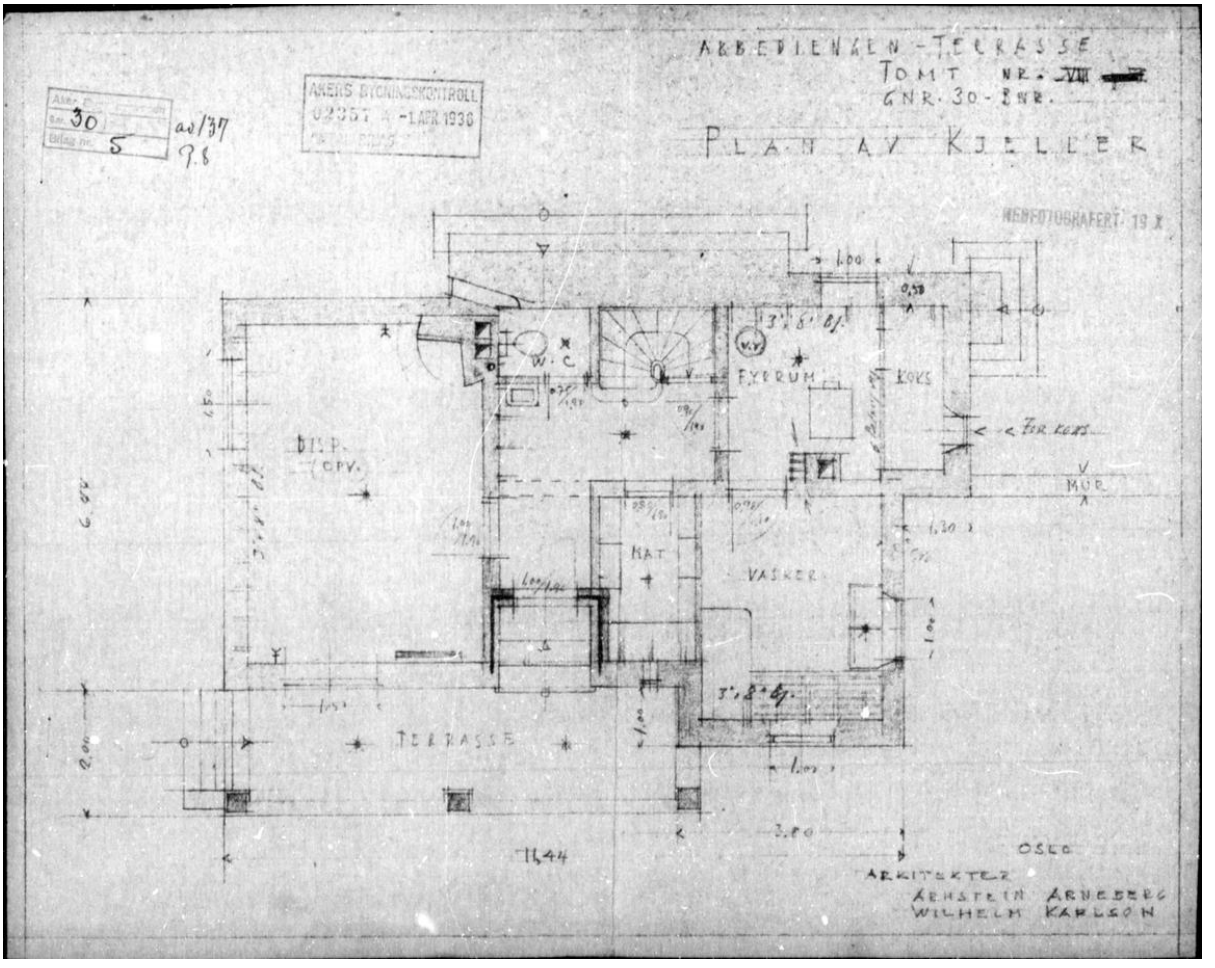
Kopi til:
Byggmester Kristiania Guram Rokva, Klaus Torgårds vei 14A, 0372 OSLO
Per Gunnar Nordahl, Abbedikollen 35, 0280 OSLO

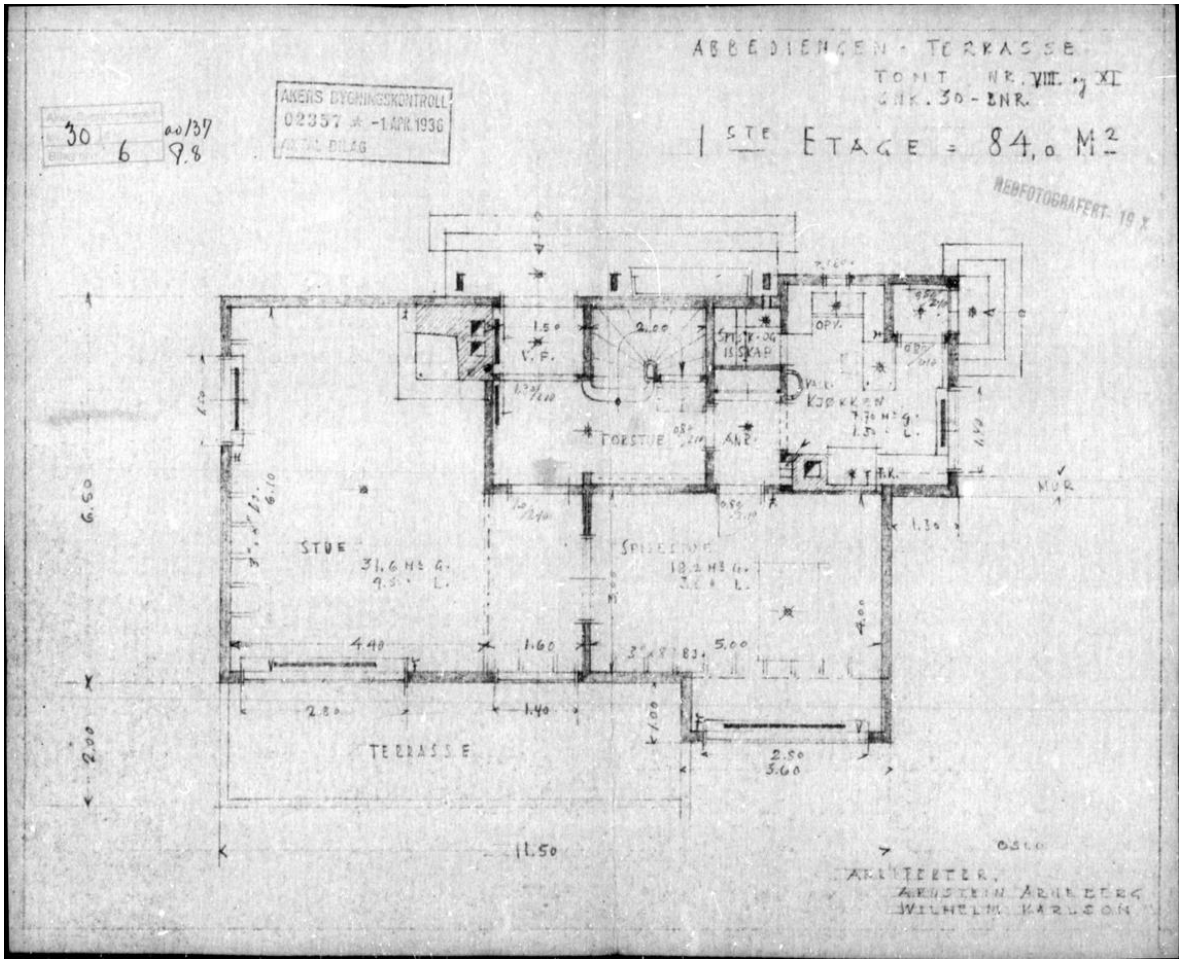
**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

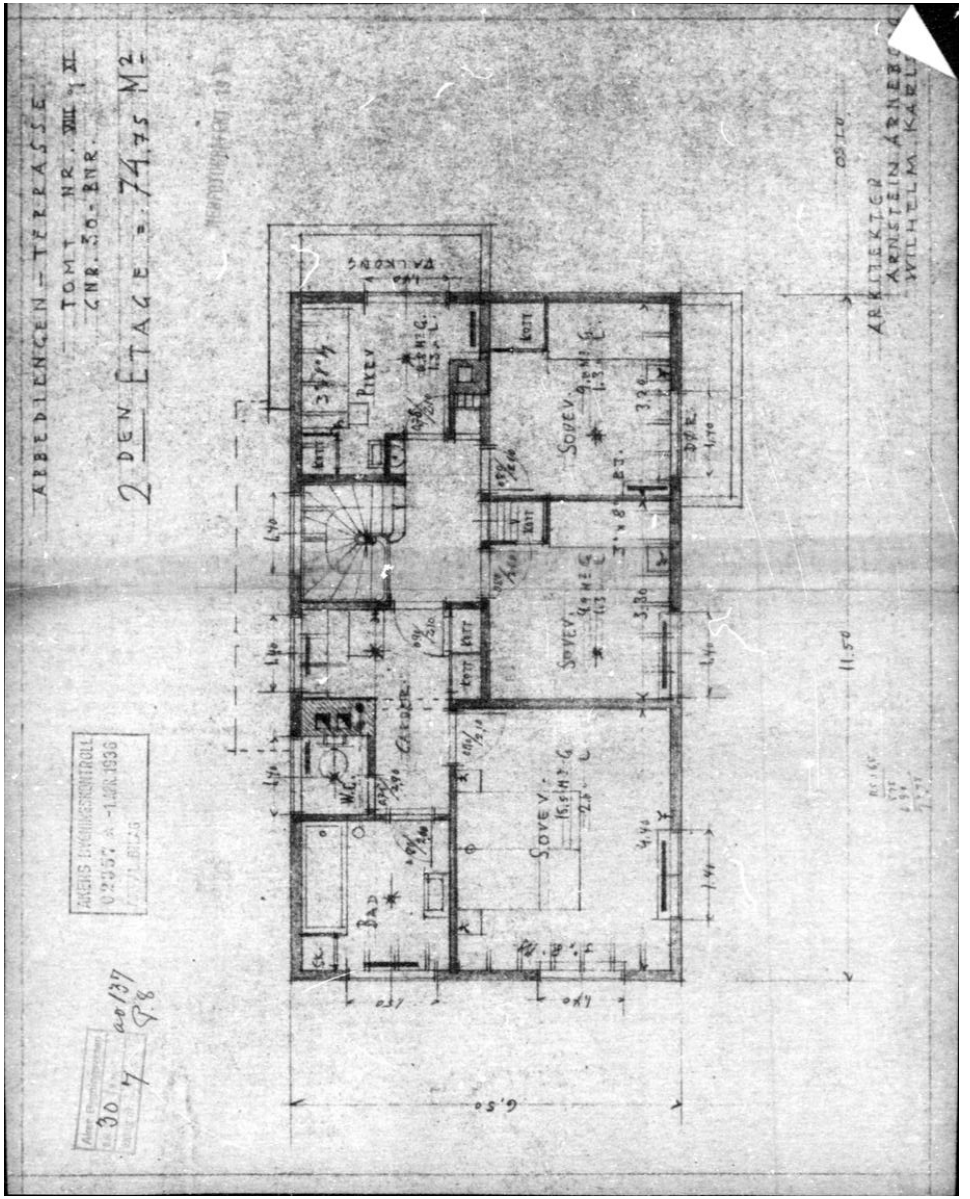
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

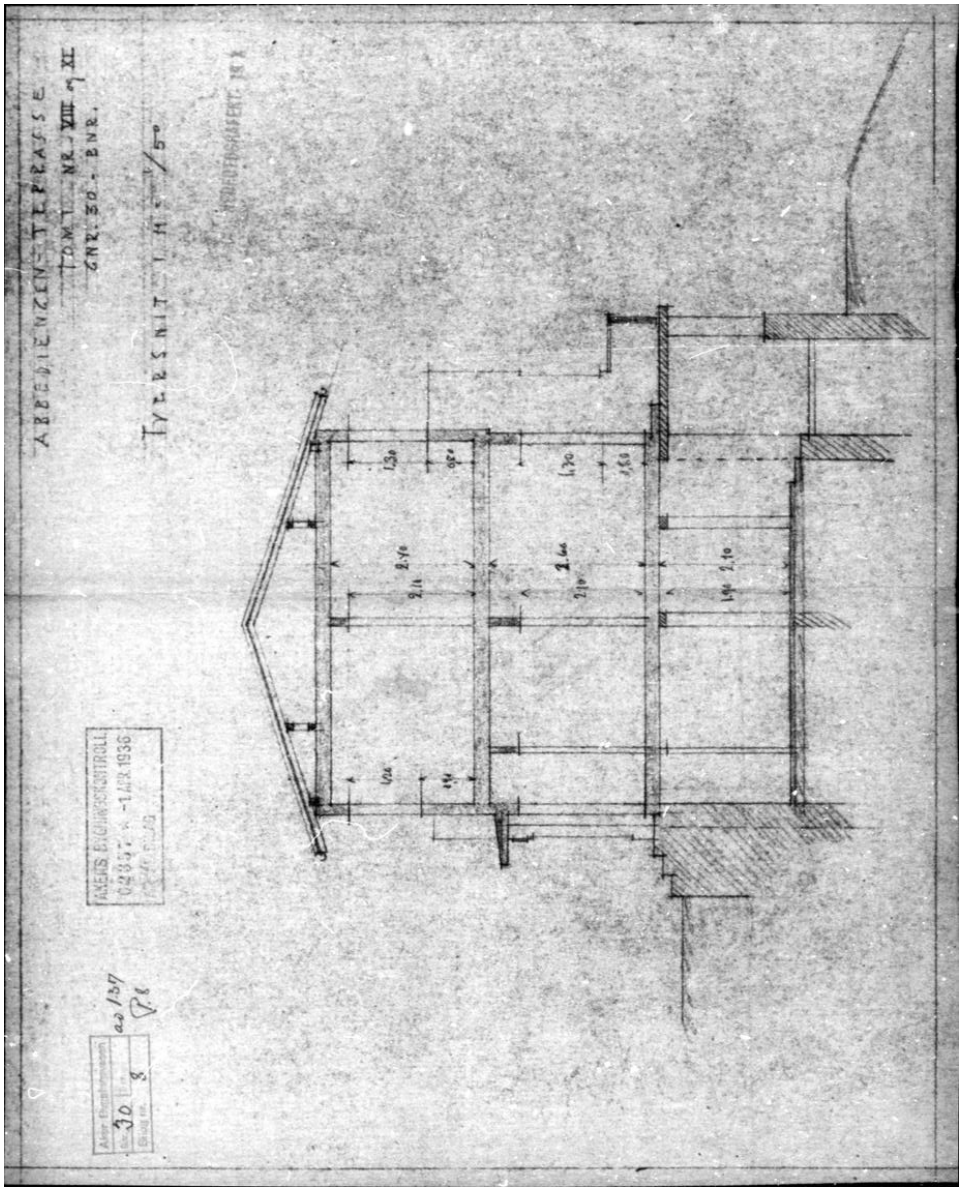
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

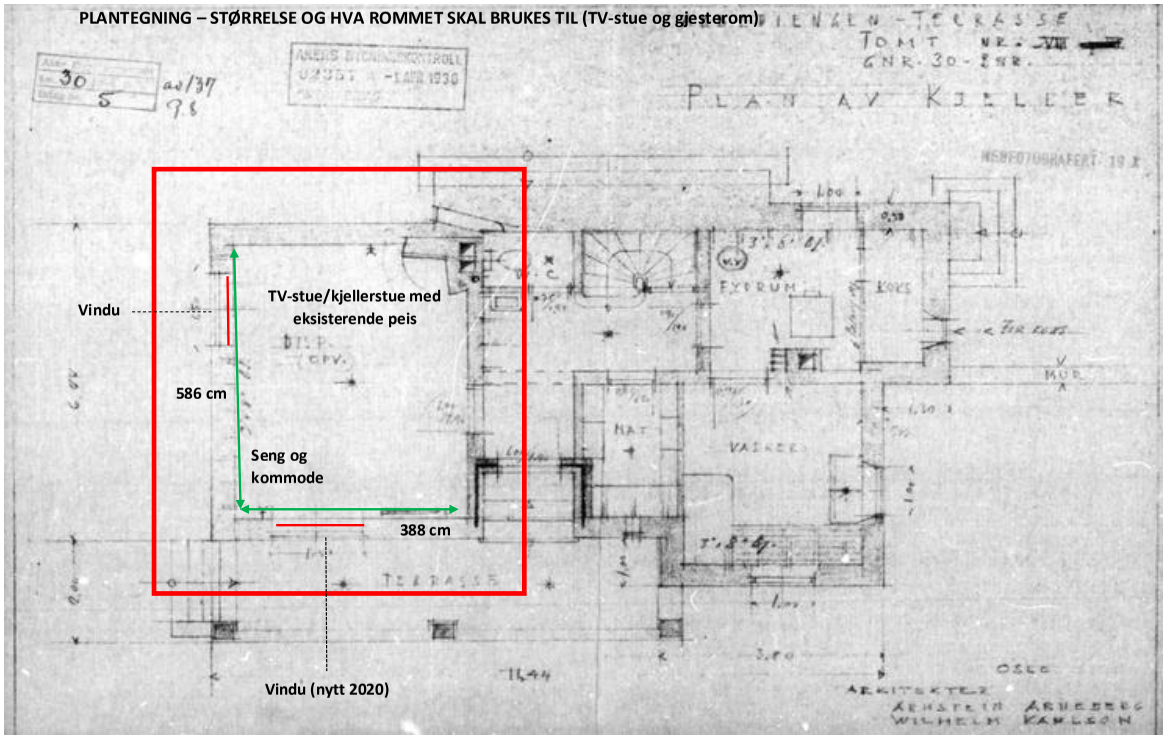

ABBEDIENGEN - TERRASSE
TOMT NR. VIII
GNR. 30 - BNR.
PLAN AV KJELLER
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02357 A - 1 APR 1936
30 5 a0/37 9.8
REPRODUSERT 19 X
W.C
FYRRUM
KOKS
DISP.
OPV.
MAT
VASKER
TERRASSE
MUR
OSLO
ARKITEKTER
ARNSTEIN ARNEBERG
WILHELM KARLSON


ABBEDIENGEN - TERRASSE
TOMT NR. VIII og XI
GNR. 30 - BNR.
1 STE ETAGE = 84,0 M2
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02357 A - 1 APR 1936
30 6 a0/37 9.8
REPRODUSERT 19 X
V.P.
OPV.
KJØKKEN
TORSTUE
GANG
STUE
SPISESTUE
TERRASSE
MUR
OSLO
ARKITEKTER
ARNSTEIN ARNEBERG
WILHELM KARLSON


ARBEIDSENGEN - TERRASSE
TOMT NR. VIII OG XII
GNR. 30 - BNR.
2 DEN ETAGE = 74,75 M2
ARKITEKTER
ARNSTEIN ARNEBERG
WILHELM KARLSEN
SOVEV.
SOVEV.
SOVEV.
BAD
PIKEV
GANG
ANSVARSKONTROLL
-1 APR 1936
30/4 ao/137 P.8


ARBEIDSENGEN - TERRASSE
TOMT NR. VIII OG XII
GNR. 30 - BNR.
TVERSNITT I M 1:50
ANSVARSKONTROLL
-1 APR 1936
30/8 ao/137 P.8

PLANTEGNING – STØRRELSE OG HVA ROMMET SKAL BRUKES TIL (TV-stue og gjesterom)



Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-30/148** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Abbedikollen 35<br>0280 OSLO |
| Fakturamottaker: | Nordahl Per Gunnar<br>Abbedikollen 35<br>0280 OSLO |
| Eiernavn: | Nordahl Per Gunnar |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 32 846,86 |
| Eiendomsskatt | NOK 15 074,00 |
| Totalt | NOK 47 920,86 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 2025 | 2 | **11 971,84** | **0,00** | 25040001009346021 | 11568077 | 24.04.2025 | 26.05.2025 |
| Totalt å betale | | | **11 971,84** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 15 074,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 486,00 |
| Renovasjonsgebyr | 12 239,58 |
| Vann- og avløpsgebyr | 20 121,28 |
| **Totale avgifter** | **47 920,86** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Marie Ottesen
ABBEDIKOLLEN 35

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512662
8541719

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 148

Vi viser til bestilling av 20250521 for ABBEDIKOLLEN 35.

**GNR. 30 BNR. 148**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.02.1936.

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

**877 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

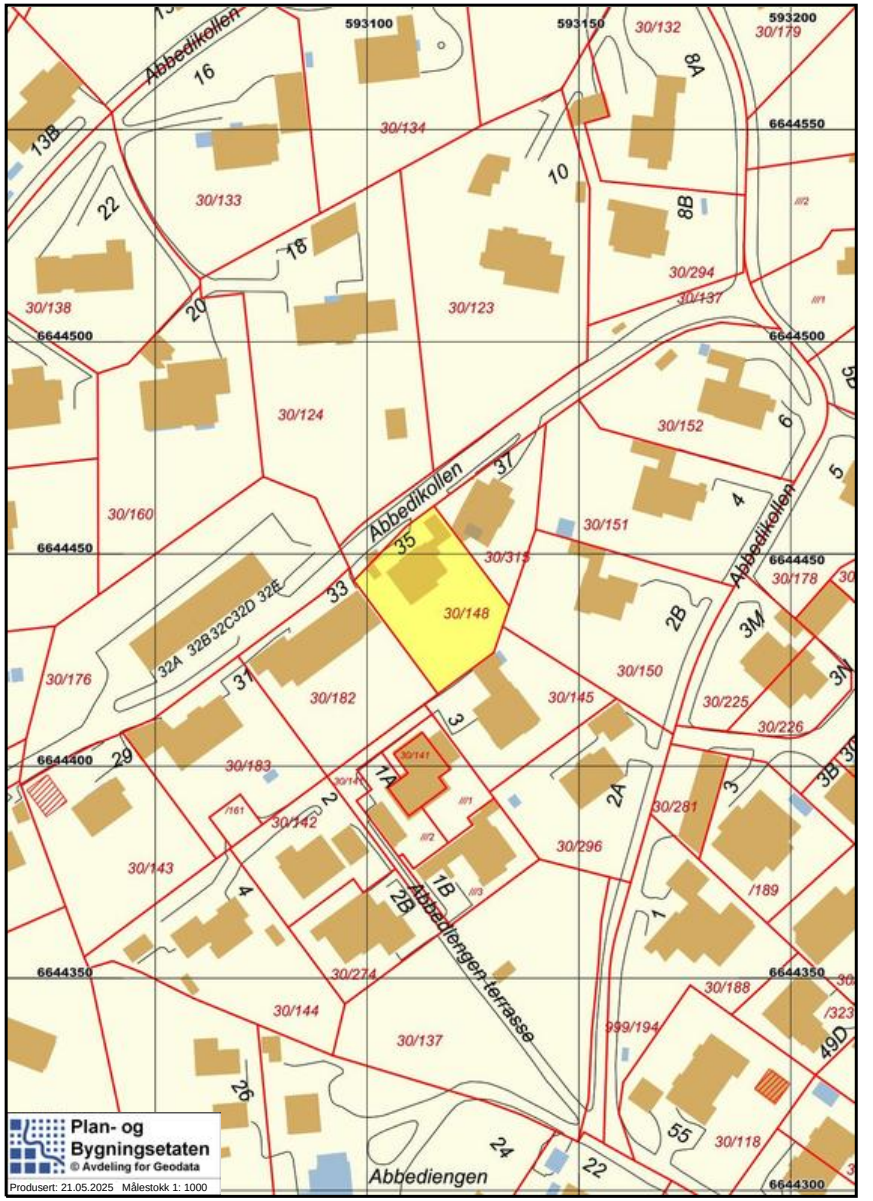
Kristin Tveit
Enhetsleder

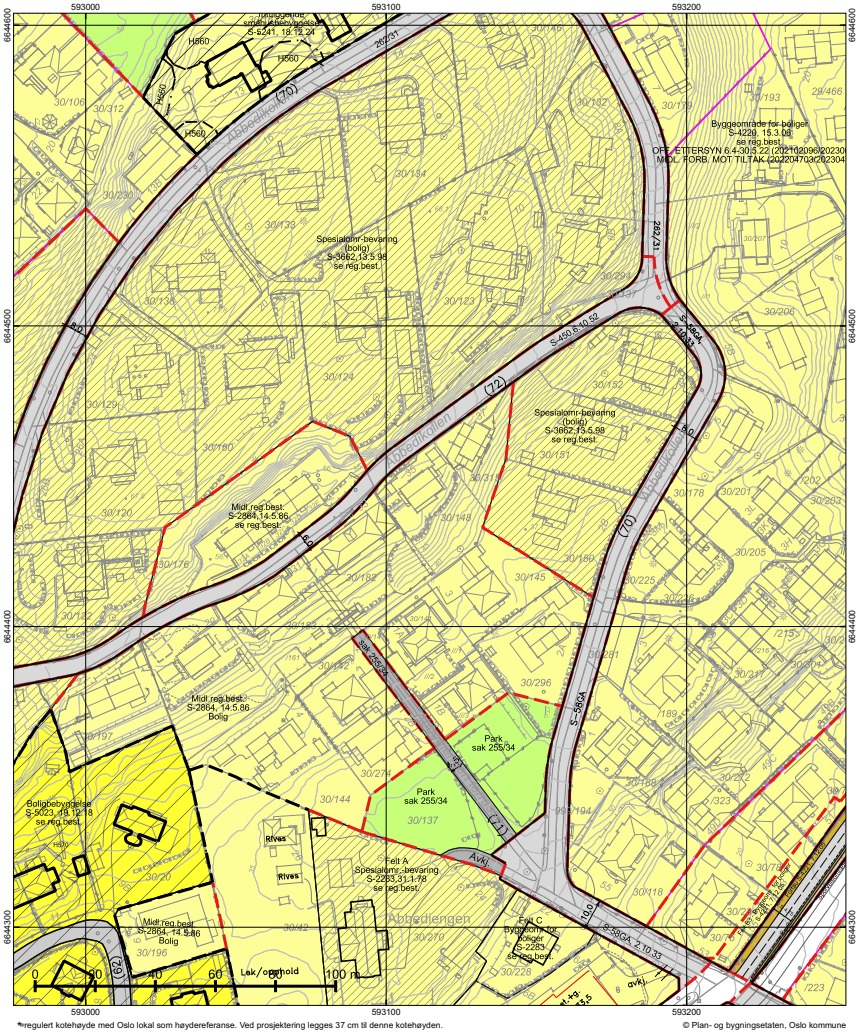
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 143404/ 86512662
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: ABBEDIKOLLEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/148

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

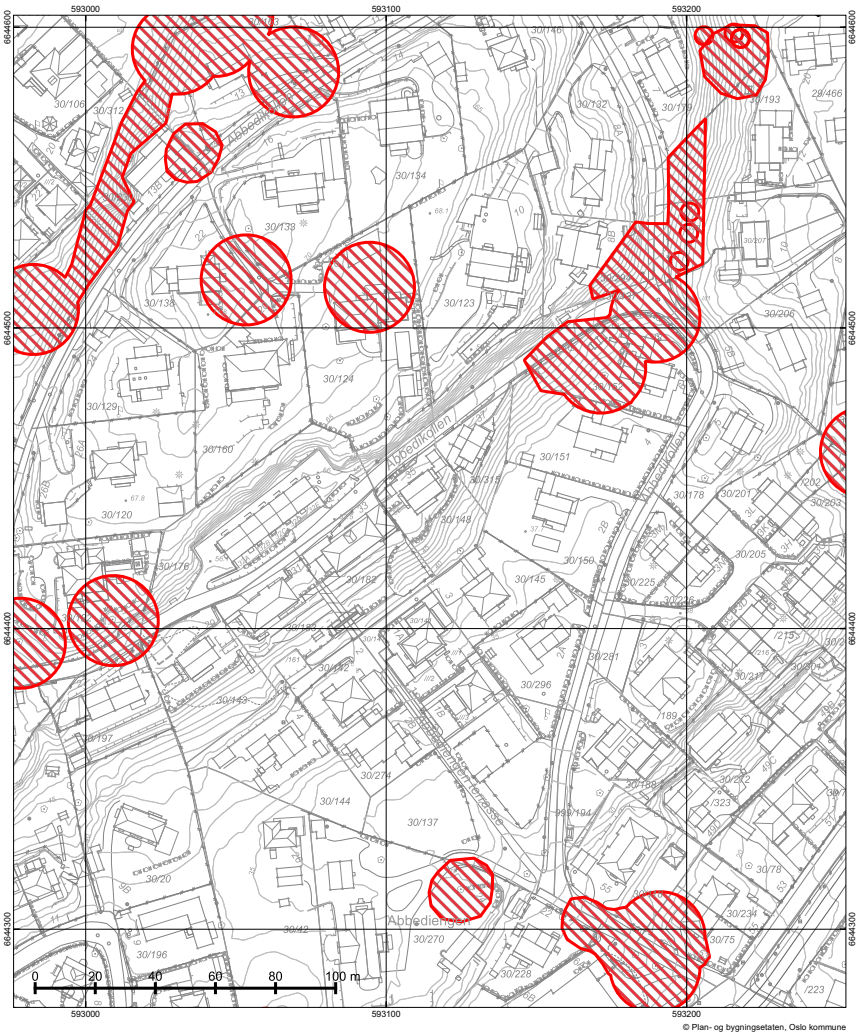
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel




Oslo

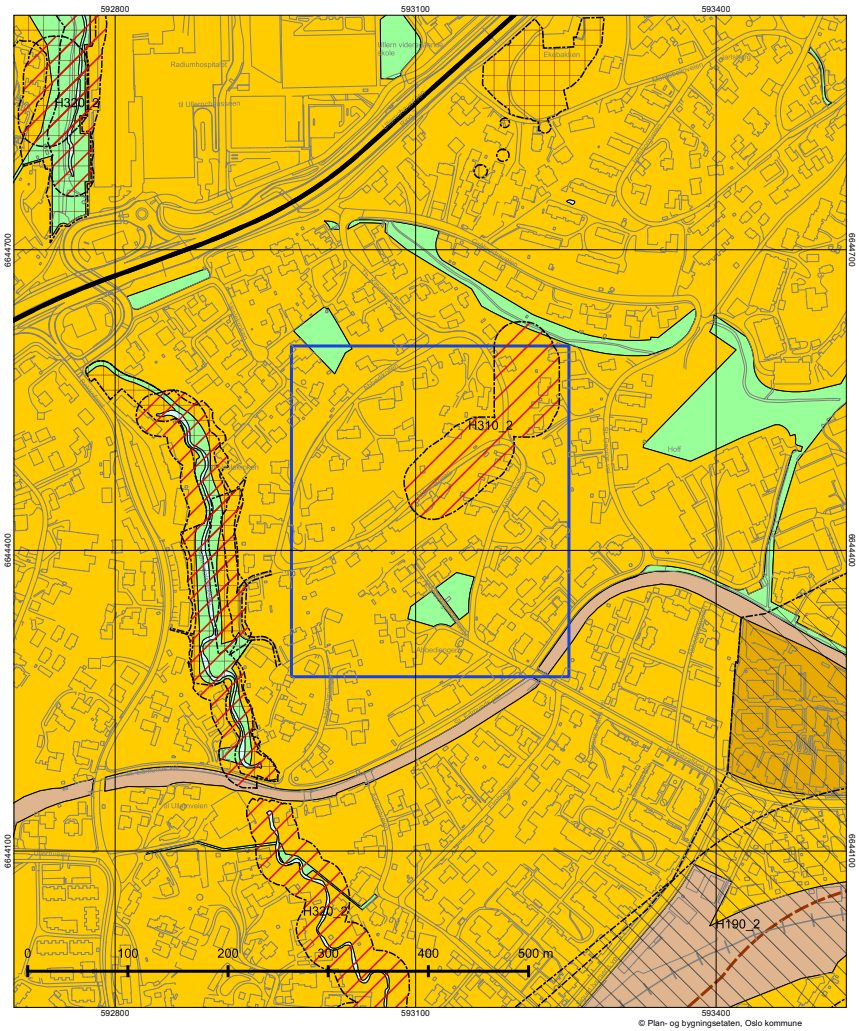
Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 143404/ 86512662
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: ABBEDIKOLLEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 30/148

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.




Oslo

Dato: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143404/86512662
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0217/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Abbedikollen 35 0280 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 30, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no