NORDVIK

St. Edmunds vei 39C

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

St. Edmunds vei 39C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Vedlegg
59	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026









Nøkkelinformasjon

Meget pen og lys selveierleilighet. 2 soverom. 16 kvm. balkong. Garasje. Usjenert, rolig og sentral beliggenhet.

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**175 300,-**
Totalpris	**7 133 164,-**
Fellesgjeld	**7 864,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 424,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

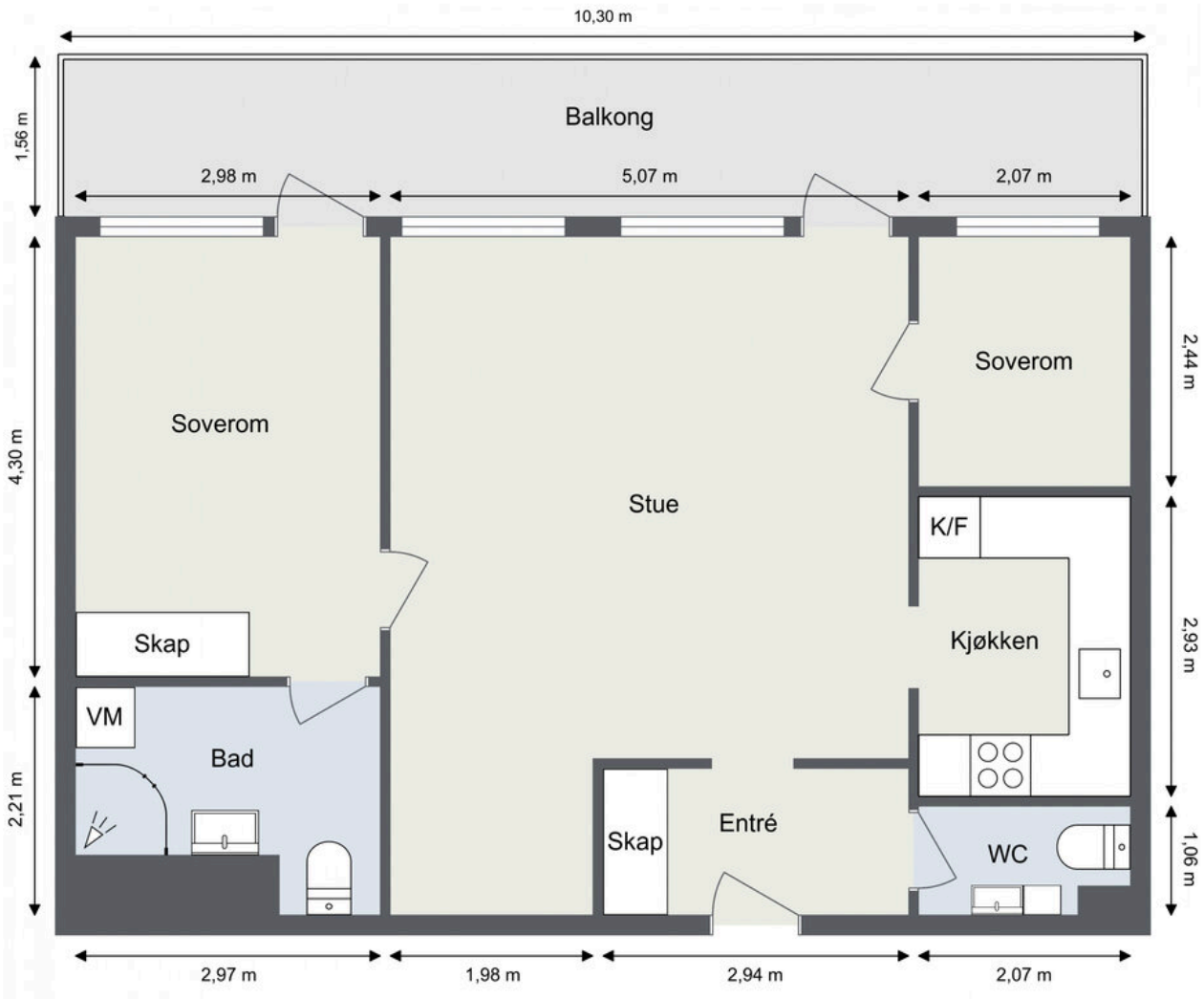
Velkommen til St. Edmunds vei 39C!

Denne leiligheten består av to soverom, entré, toalettrom, bad, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 16 kvm kvm med flott og langstrakt utsyn. I 2020 ble kjøkken og gulv pusset opp, i tillegg er vinduer/balkongdører skiftet ut mellom 2007 og 2020, samt nytt sikringsskap i 2025.

Bilen parkerer du i garasjeplass i kjelleren, i tillegg er det gjesteparkering utenfor. Leiligheten er beliggende på Skøyen/Abbediengen - et svært ettertraktet område. Her er det kort vei til både servicetilbud, kollektivt og turmuligheter. Kun få minutters gange unna finner du Harbitz Torg med en rekke servicetilbud. Du finner også gode shoppingmuligheter i Karenslyst Allè, en moderne handlegate med et mangfold av butikker og restauranter.

Velkommen

Tyder


10,30 m
1,56 m
Balkong
2,98 m
5,07 m
2,07 m
Soverom
Soverom
2,44 m
4,30 m
Stue
K/F
Kjøkken
Skap
VM
Bad
2,93 m
2,21 m
Skap
Entré
WC
1,06 m
2,97 m
1,98 m
2,94 m
2,07 m








ALT OM BILEN































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0029/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
St. Edmunds vei 39C, 0280 OSLO
Gnr 31, bnr 310, snr 50 (ideell andel 1/1) / Gnr 31, bnr 310, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Øistein Syversen Fongaard

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
7 864,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 957 864,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
173 920,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 133 164,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 146 164,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, Wc, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré

Total BRA: 67 kvm.
TBA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 13 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Standard
Entré: Innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Her finner du en praktisk garderobeløsning og god oppbevaringsplass. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning hvor entréen gir et ryddig førsteinntrykk.

WC: Separat toalettrom med adkomst fra entré, pusset opp i 2013. Inneholder servant, skap og toalett.

Stue: Romslig og lys stue med god plass til både sofakrok og spisegruppe. De store vindusflatene og balkongdør slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 16 kvm.

Kjøkken: Separat kjøkken med praktisk utforming og god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp

og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Oppvaskmaskin og armatur er byttet i 2020. Integrerte hvitevarer medfølger.

Bad: Romslig flislagt bad av eldre dato med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobe, og har direkte utgang til balkongen. Soverom 2 er av mindre størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Parkering
Selger disponerer i dag garasjeplass (nr. 16) i garasjeanlegget som kjøper kan overta. Kvartalsvis pris er kr. 2.417,- Det er tilrettelagt for el-bil lading, men ladeboks fra Zaptec må isåfall kjøpes.

Det er også gjesteparkering utenfor.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?:
- Balkongdører 2 stk byttet: November 2019
- Vinduer byttet: 1 stk des 2020, og 1 stk nov 2019 (de som ikke ble byttet er fra 2007 og 2011)
- Kjøkken: Renovert 2020
- Gulv: Byttet 2020
- Elektriker våren 2020 for full gjennomgang av alle rom
- Nytt sikringsskap 2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet dusjbatteri inne i dusjkabinett 2025. Byttet kjøkkenarmatur og oppvaskmaskin 2020.
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: Harper Bygg AS, byttet vinduer og balkongdører 2019/2020. Utbedring av garasje,
tak og fasader utført av sameiet, firmaets navn må sjekkes med styret (mulig Consolvo).
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: 2025 - EDA Elektro Data Oslo AS, nytt sikringsskap. 2020 - Proff Elektriker AS
Oppgradering av kabling, stikk og lysbrytere i hele leiligheten, samt nye stikk på kjøkken og balkong.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025 - EDA Elektro Data Oslo AS, nytt sikringsskap.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Tilrettelagt for elbil-lader ved alle garasjeplasser.
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: 2024/2025 - Proline, rørfornying av avløpsrørene, utført i regi av sameiet.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: 2025 - Kontroll av ventilasjonssytemet utført av sameiet, firmaets navn må sjekkes med styret.
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: Oppdaget tørre rester av tidligere fuktskade ved bytting av gulv i stue og kjøkken,
ingen fukt ved måling 2020. Undersøkelse utført av firma i regi av sameiets forsikring (IF), og tilhørte en gammel vannlekkasje
hos naboen over.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i fliser på bad og toalett. 2024/2025 - Tidligere kloakklukt grunnet skrue gjennom naboens tak, utbedret ved
rørfornynig (Proline).
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)
Ja
Beskriv: Har for noen år siden vært fukt i garasjen, men sameiet har siden utbedret taket i garasjen (ukjent år).
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Sprekk i D-oppgangen, utbredret og styrket opp av sameiet.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk i vegg i D-oppgangen, sameiet har utbedret og styrket opp
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: 2024/2025 - Tilbakeslag, sameiet har utbedret

med rørfornying til leiligheten (Proline).
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.
Ja
Beskriv: Vært noen tilfeller av mus i garasjen, men aldri observert selv. Sameiet har feller på eiendommen.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg, utbedret av sameiet 2024.
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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave/tilstandsrapport, 2019.
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: Pågående veiutbedring i Harbitzalleen. Ferdigstilling av Skøyen stasjon for Fornebubanen.
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?
Ja
Beskriv: Bolig ligger i ytterkanten av utløpssone for skred
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften
/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ekstra innbetaling i forbindelse med rørfornying under behandling i styret for innbetaling 2026. Estimert rundt 10.000kr
for seksjonen. Styret har oversikt.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader forblendet med teglstein, kledd med trepanel og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje): Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Ventilasjon (Bad / 3. etasje): Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
- Ytterdører: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.
- Etasjeskiller: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue og ca. 10 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i stue og til ca. 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen av dette er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av badet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 3. etasje: Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner
- Taklampe i stuen
- Taklampe og vegglamper på soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6.778 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 424,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer garasjeleie, kabel-tv/bredbånd, løpende drift, vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold og betjening av gjeld.
Felleskostnadene betales kvartalsvis.
Felleskostnadene pr. kvartal utgjør kr. 13.641,- og garasjeleien kr. 2 632,-

Felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Ekstraordinære innbetalinger fordeles etter sameierbrøken. Denne leiligheten inneholder to seksjoner, nr. 50 og 51. Sameiebrøken er hhv. 71/10000 og 68/10000, totalt 139/10000.

Andre utgifter
Selger opplyser å ikke ha ytterligere kostnader knyttet til boligen utover felleskostnader, strøm og innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 635 300,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 541 199,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Abbediengen, orgnr. 886031092

Om sameiet
Leiligheten er en del av Sameiet Abbediengen som består av 73 seksjoner.
Forretningsfører er Dalan Advokatfirma.

Det foreligger pt. ingen vedtak i sameiet som vil kunne medføre større økninger i felleskostnadene, utover vedtak om rehabilitering av soilrørene. Gjennomføring av dette tiltaket vil føre til at det må innkalles kapitalinnskudd fra seksjonseiere, fordelt etter sameierbrøken. Styret har vedtatt to innkallinger ila. mars og mai 2026. Med forbehold om mindre endringer vil samlet kapitalinnskudd for denne leiligheten utgjøre drøyt 11.000,-. Den delen av kostnaden som ikke dekkes av kapitalinnskuddene dekkes av oppsparte midler i Sameiet.

Styrets arbeid:

Styret har i 2024 arbeidet med vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det har også vært betydelige kostnader til rørlegger, rørfornying og rørspyling. Taket i D er lagt om og etterisolert. Fasadern har blitt rengjort og callinganlegget er skiftet ut. Det er 10 år siden fasaderehabiliteringen ble gjennomført og det begynner å bli behov for å iverksette tiltak på fasadene og balkongene. Styret har i tillegg engasjert Scansurvey for å kontrollere setninger i bygningsmassen. Det har blitt gjort regelmessige målinger, foreløpig har man ikke tilstrekkelig grunnlag til at man kan trekke noen konklusjoner. Dog ser man at det ikke er bevegelse i A og B, noe bevegelse i C og D, og litt mer i E. Det fremgår at det foreløpig ikke er grunnlag for å påstå at setningene er unormale. Situasjonen kontrolleres jevnlig, og mindre tiltak blir iverksatt om nødvendig.

Sameiet står overfør flere vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer, og styret har innhentet en vedlikeholdsplan. Styret arbeider med å utarbeide en oversikt over de tiltak som bør prioriteres. Målsetningen er å gjennomføre hoveddelen av tiltakene uten å måtte ta opp lån.

Forretningsfører
DALAN advokatfirma DA

Styregodkjennelse
Det kreves ikke godkjennelse fra sameiets styre i forbindelse med overdragelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 7 864,-pr. 31.12.2025

Sameiet har ingen lån.

Ingen sikringsordning.

Sameiet har ingen bankån, kun kortsiktig leverandørgjeld.

Fellesformue
Kr 42 219,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 365.084,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostnader til vedlikehold. Det var budsjettert med kr. 1 million i vedlikeholdskostnader, mens resultatregnskapet viser snaut 1,9 millioner.
Megler har fått tilsendt utkast til regnskap for 2025 - dette er ikke endelig, da det ikke er styrebehandlet eller revidert enda. Foreløpig resultat er kr. 896 930,- i overskudd.
Budsjettet for inneværende år foreligger ikke.

Sameiet har totalt sett en velordnet økonomi, og sameiet planlegger å spare opp midler for å gjennomføre ytterligere større vedlikeholdstiltak ila. få år.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: To ganger i året, vår og høst.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene, dog vil Husordensreglene slik disse lyder til enhver tid kunne fastsette begrensninger/vilkår.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP 549574.7.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 745 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en tilbaketrukket, men samtidig svært sentral beliggenhet i blindvei på attraktive Skøyen, mellom Abbediengen og Hoff i Ullern bydel. Området er svært barnevennlig, med grøntarealer rundt og kort vei til barnehager og skoler. Kun få minutters gange unna finner du Harbitz Torg med en rekke servicetilbud. Rett ved trikkestoppet på Hoff ligger Rema 1000. Du finner også gode shoppingmuligheter i Karenslyst Allè, en moderne handlegate med et mangfold av butikker, restauranter og Vinmonopol.
Veien er heller ikke lang til sentrale deler av byen, som Frognerveien og Solli Plass. På solrike sommerdager er en tur i Den Engelske Park eller Frognerparken å anbefale, eller en spasertur langs Hoffselven mot Smestaddammen. Parkene er i tillegg utmerkede som del av hverdagslige løpeturer. I tillegg har man gangavstand til landlige Bygdøy, med sine badestrender, museer og turområder. Tar man ruten langs Frognerkilen mot byen når man Aker Brygge på rundt 15 minutter med sykkel. For innendørs trening kan du velge mellom en rekke

alternativer i nærområdet, deriblant Sats og Evo. Nærhet til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon, med buss og trikk i Hoffsveien, samt tog og Flytog på Skøyen stasjon. Området framstår som et svært godt sted å vokse opp og bo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.09.1977.

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.

Rommet som i dag benyttes som soverom 2 er opprinnelig en del av kjøkkenet/spisestue. Det er satt opp lettvegg mellom disse rommene for å etablere soverommet.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Leiligheten består av to seksjonsnummer (snr. 50 og 51). Leiligheten slik den er i dag stemmer i sin helhet overens med byggemeldte tegninger fra byggeår (mua. ovennevnte soverom). Tegninger av tredje etasje finnes ikke i seksjoneringsbegjæringen, men seksjonene med korrekt sameierbrøk er der. Ifølge forretningsfører er det ikke gjort noe med da ingen eiere har sett noen grunn til å ta seg bryet med jobben.

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 byggeområde for bolig ihht. reguleringsplan s-1907 datert 02.04.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Kjente saker i området:
- Det pågår veiutbedring i Harbitzalleen. Utover dette ingen kjente p.t.

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.

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 10 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse inneholder blant annet bestemmelse om adkomstrett, fjernvarme, bebyggelse og seksjonering.

301/31/310/50:
06.02.1974 - Dokumentnr: 24240 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

24.05.1974 - Dokumentnr: 10168 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.12.1974 - Dokumentnr: 24496 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

21.03.1975 - Dokumentnr: 5447 - Best. om vann/kloakkledn.
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

07.09.2006 - Dokumentnr: 424155 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:129
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg

03.10.2018 - Dokumentnr: 1354020 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

16.03.2021 - Dokumentnr: 314922 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

06.02.2023 - Dokumentnr: 133554 - Erklæring/avtale
Midlertidig unntak fra vegloven § 29 vedrørende plassering av byggverk for avfallsbrønner

10.12.1974 - Dokumentnr: 24496 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 73 SEKSJONER

13.02.2026 - Dokumentnr: 174189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 84 094,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 750,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 600,-

Samlet skal selger betale kr. 158 044,- 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 27. februar 2026

Ansvarlig megler
Camilla Bjerke Olsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92889462

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

St. Edmunds vei 39C

Nabolaget Abbedikollen - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	524 elever, 25 klasser	15 min, 1.2 km
Smestad skole (1-7 kl.)	538 elever, 31 klasser	17 min, 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	23 min, 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	380 elever, 22 klasser	8 min, 3.3 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	6 min, 4.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min, 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min, 3.7 km

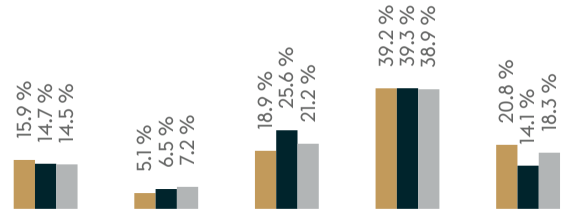
Offentlig transport

Abbediengen	Linje 13	4 min, 0.3 km
Hoff	Linje 40	5 min, 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min, 0.8 km
Montebello	Linje 3	21 min, 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min, 7.2 km

Barnehager

Dokka barnehage (1-5 år)	70 barn	3 min, 0.2 km
Hoff Terrasse barnehage (3-5 å...	11 barn	3 min, 0.2 km
Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	72 barn	6 min, 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Abbedikollen	977	472
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Ullern videregående	15 min
Øvre silkestrå	13 min
SATS Hoff	4 min
SATS Sjølyst	15 min

«Godt oppvekstmiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ST. EDMUNDS VEI 39 C, 0280 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 310 Seksjon: 50
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/02/2026
Utskriftsdato:	18/02/2026
Oppdragsnummer:	98949
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 16) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

Velholdt leilighet med eldre bad. Normal/god standard for øvrig.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Nytt blandebatteri til dusjen. Ny innmat i sikringsskapet.
2020: Oppgradert det elektriske anlegget med nye stikk, brytere, termostat og komfyrvakt. Byttet kjøkkenarmatur og oppvaskmaskin.
2013: Pusset opp wc-rommet.
2011: Ny IKEA kjøkkeninnredning.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024/2025: Rørfornying av felles avløpsrør.

2019/2020: Nye vinduer og balkongdører. Utbedring av garasje, tak og fasader.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1976, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 3. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 3. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 300 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Øistein Syversen Fongaard
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Øistein Syversen Fongaard, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 31 Bnr: 310 Seksjon: 50
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8745.3 m²
Eierbrøk seksjon:	71 / 10000
Hjemmelshaver:	Øistein Syversen Fongaard
Adresse:	St. Edmunds vei 39 C, 0280 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	16/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1976

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	13	0	0
3. etasje	67	0	0	16
Sum bolig:	67	13	0	16
Sum BRA:	80			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Wc, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på ca. 6 m² og ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader forblendet med teglstein, kledd med trepanel og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Det er foreligger plantegninger datert 11.08.1976, det er registrert følgende avvik: Det er satt opp lettvegg mellom tidligere kjøkken/spis, rommet fremstår i dag som soverom. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Et vindu i stue med tolags isolerglass, markert 08.11.
Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2019. Enkelte vinduer uten datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1975.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte- og glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue og ca. 10 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i stue og til ca. 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og hovedsoverom, ca. 16 m².
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk i betongkonstruksjon. Håndløper i metall. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger for store. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stoppekran til badet er montert under vasken på badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkken og wc er montert under kummen i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. I forbindelse med oppgradering av badet vil det være naturlig med utskifting av ledningsnettet. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil på bad, wc og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot wc. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2011. Byttet kjøkkenarmatur og oppvaskmaskin i 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og wc, laminat for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert en løs flis ved siden av klosettet, samt ufagmessig inndeling av bordskjøter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Fliser på wc-rommet. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverommet.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles skap i felles gang.

Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 07.03.2025 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av sikringsskapet.

Samsvarserklæring signert og datert 09.04.2020 er fremvist for følgende arbeider: Diverse nye stikk, brytere, termostat og komfyrvakt.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid som nevnt over er gjort i 2020 og 2025. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i plast.
Våtromsvegger: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Sluket er plassert under dusjkabinettet med begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Det er registrert ufagmessig/utette rørgjennomføringer, samt stedvis sprekkdannelser i fuger.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert ujevnheter og motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, må tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-400 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger mot dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øistein Syversen Fongaard	9578-5994-4-2873032	2026-02-26 19:01:38

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
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Edmunds vei 39C, 0280 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Øistein Syversen Fongaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2019

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: SP549574.1.1
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, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet dusjbatteri inne i dusjkabinett 2025. Byttet kjøkkenarmatur og oppvaskmaskin 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harper Bygg AS, byttet vinduer og balkongdører 2019/2020. Utbedring av garasje, tak og fasader utført av sameiet, firmaets navn må sjekkes med styret (mulig Consolvo).

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - EDA Elektro Data Oslo AS, nytt sikringsskap. 2020 - Proff Elektriker AS Oppgradering av kabling, stikk og lysbrytere i hele leiligheten, samt nye stikk på kjøkken og balkong.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 - EDA Elektro Data Oslo AS, nytt sikringsskap.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilrettelagt for elbil-lader ved alle garasjeplasser.

---

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: 2024/2025 - Proline, rørfornying av avløpsrørene, utført i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 2024 - Kontroll av ventilasjonssytemet utført av sameiet, firmaets navn må sjekkes med styret.

---

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: Oppdaget tørre rester av tidligere fuktskade ved bytting av gulv i stue og kjøkken, ingen fukt ved måling 2020. Undersøkelse utført av firma i regi av sameiets forsikring (IF), og tilhørte en gammel vannlekkasje hos naboen over.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i fliser på bad og toalett. 2024/2025 - Tidligere kloakklukt grunnet skrue gjennom naboens tak, utbedret ved rørfornynig (Proline).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ildsted.

---

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)

Ja

Beskriv: Har for noen år siden vært fukt i garasjen, men sameiet har siden utbedret taket i garasjen (ukjent år).

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i D-oppgangen, utbredret og styrket opp av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i vegg i D-oppgangen, sameiet har utbedret og styrket opp.

---

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

Ja

Beskriv: 2024/2025 - Tilbakeslag, sameiet har utbedret med rørfornying til leiligheten (Proline).

---

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.

Ja

Beskriv: Vært noen tilfeller av mus i garasjen, men aldri observert selv. Sameiet har feller på eiendommen.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg, utbedret av sameiet 2024.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport, 2019.

---

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: Pågående veiutbedring i Harbitzalleen. Ferdigstilling av Skøyen stasjon for Fornebubanen.

---

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?

Ja

Beskriv: Bolig ligger i ytterkanten av utløpssone for skred.

---

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

Ja

Beskriv: Ekstra innbetaling i forbindelse med rørfornying under behandling i styret for innbetaling 2026. Estimert rundt 10.000kr for seksjonen. Styret har oversikt.

---

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: 45-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øistein Syversen Fongaard	**2026-02-26**

Identifikasjon

Øistein Syversen Fongaard

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

St. Edmunds vei 39C, 0280 OSLO

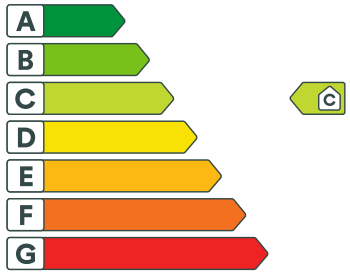
Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **St. Edmunds vei 39C, 0280 OSLO**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263520**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80733526**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **310**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0312**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **133,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 939 kWh**

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



St. Edmunds vei 39C, 0280 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, badekar og vasker,
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat,
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer,
e) Listverk, skillevegger, tapet,
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk,
g) Vegg-, gulv, og himlingsplater,
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring,
i) Vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne vedtektsbestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Sameiets vedlikeholdsplikt.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Se eierseksjonsloven § 33.
Erstatningsansvar for manglende vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin etter vedtektene og eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere ihht eierseksjonsloven § 34.
Et sameie som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin etter vedtektene og eierseksjonsloven § 33, skal erstatte det tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene ihtt eierseksjonsloven § 35.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og eventuell leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7
Styret

VEDTEKTER

for

SAMEIET ABBEDIENGEN

Vedtatt i årsmøte den 07.05.2018,
Revidert i ekstraordinært årsmøte 25.06.2019
Revidert årsmøte 23.05 2022 og 30.05.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Abbediengen.
Sameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 73 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 10.12.1974.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 31 bnr. 310 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.
Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/nærings-lokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordens-regler fastsatt av årsmøtet.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene, dog vil Husordensreglene slik disse lyder til enhver tid kunne fastsette begrensninger/vilkår.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik at halvparten av felleskostnadene fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene, og den andre halvparten fordeles likt mellom de 69 bruksenhetene.
Kapitalinnskudd som innkalles til dekning av vedlikehold fordeles etter sameiebrøken.
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12
Om årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Forretningsfører

Sameiets forretningsfører velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil det velges ny forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
Fravikelse

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to vara-medlemmer. Styret velges av årsmøtet for ett år.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser (bomiljøtiltak) og som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnader. Hvis tiltak etter dette avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura

§ 9
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Regnskap med årsoppgjør (esl § 64).
4. Velge styre og tre representanter til valgkomité.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11
Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Leilighetseiere i 1. etasje som ikke har balkong disponerer som midlertidig enerettsareal haven umiddelbart utenfor leilighetens fasadebredde og i en avstand fra denne på 5 - fem - meter. I tilfelle arealet etter dette kan disponeres av flere seksjonseiere, skal «midtlinjeprinsippet» gjelde.
Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareraler, herunder det felles haveareal, og de deler av haven som enkelte leilighetseiere har eksklusiv råderett over.
Av hensyn til penest mulig fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.
Vaskekjeller skal benyttes etter retningslinjer fra styret. Retningslinjene skal være oppslått i vaskeriet.
I fellesarealet i kjeller er avsatt et særskilt areal som styrerom.
Disposisjonsplan av 03.07.75 skal gjelde for disponeringen av det utendørs fellesareal.

§ 21
Eierskiftegebyr

Forretningsfører er berettiget til å innkreve eierskiftegebyr fra både selger og kjøper ifm eierskifte. Gebyret utgjør et vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid ifm avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

§ 22
Fukt- og kondensskader – egenandel

Ved fukt-/og kondensskader inne i en seksjon forårsaket av brukerfeil for ventilasjonen, plikter seksjonseieren selv å dekke egenandelen dersom det innvilges forsikringsdekning på følgeskade. Ventilasjonsspalten over vinduene skal være åpen, og ventilene i leiligheten skal ikke være strupet slik at avtrekk hindres. Vifter/kjøkkenventilator skal ikke være tilkoplet ventilene.

§ 23
Parkering og parkeringskort

Årsmøtet har vedtatt at det utstedes nummererte parkeringskort som gir rett til parkering på sameiets gjesteparkering. Disse kortene er for bruk av seksjonseierne og deres gjester. Misbruk i form av salg, utleie, utlån eller lignende som medfører fremmedparkering (for eksempel tredjemanns daglige innfartsparkering, lantidsparkering o.l.) på gjesteplassene, medfører inndragning og/eller sperring av kortene.

§ 24
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen efter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Utskifting av vinduer og balkongdører skjer for den enkelte seksjonseiers regning. Styret har rett til å pålegge en seksjonseier å skifte sine vinduer / balkongdør når dette er nødvendig av hensyn til helse miljø og sikkerhet, eller fordi en konkret vurdering gjort av bygningsteknisk sakkyndig tilsier at vinduet / balkongdøren må skiftes. Følger ikke seksjonseieren pålegget, har styret valget mellom å gjøre misligholdsvirkninger gjeldende, eller å gjennomføre utskifting for seksjonseierens regning.

Styret plikter med rimelige intervaller å innhente tilbud på utskifting, slik at det legges til rette for utskifting i flere seksjoner ad gangen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta avstemning på årsmøtet om;

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. pålegg eller krav om salgspålegg og / eller fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Sameiet ved styret disponerer garasje- og biloppstillingsplasser efter retningslinjer og på betingelser fastsatt av årsmøtet. Plassene skal ikke disponeres til fordel for utenforstående så lenge der blant seksjonseierne er interesser til disse.

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/310 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	St. Edmunds vei 39C 0280 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 1 078 322,00
Fakturamottaker:	Sameiet Abbediengen C/O Dalan Advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika 0110 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sameiet Abbediengen	Totalt	NOK 1 078 322,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	798 948,32
Feie- og tilsynsgebyr	2 596,00
Renovasjonsgebyr	276 777,68
Totale avgifter	**1 078 322,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 25.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/310/0/50 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	St. Edmunds vei 39C 0280 OSLO
Fakturamottaker:	Fongaard Øistein Syversen St. Edmunds Vei 39c 0280 OSLO
Eiernavn:	Fongaard Øistein Syversen

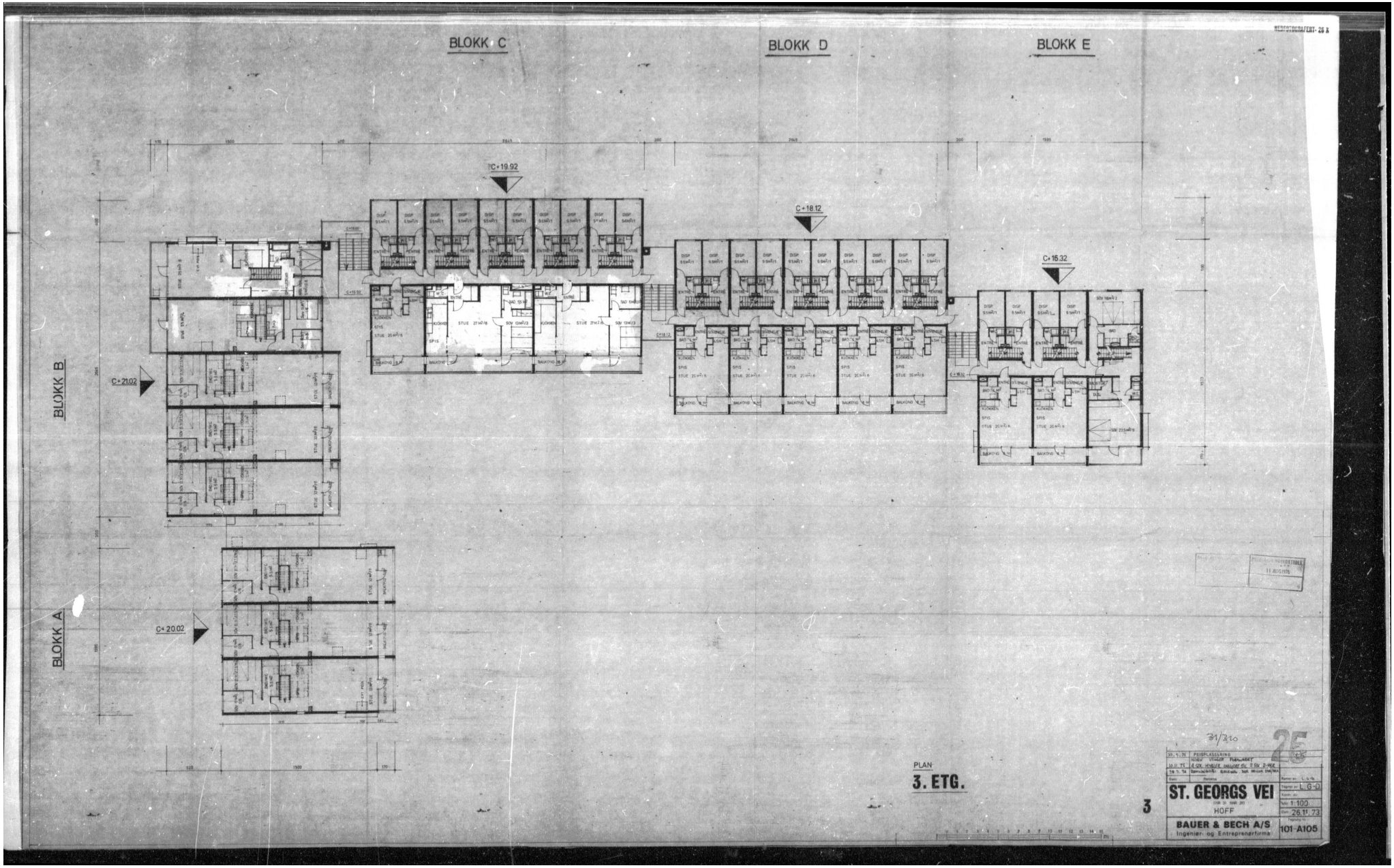
Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

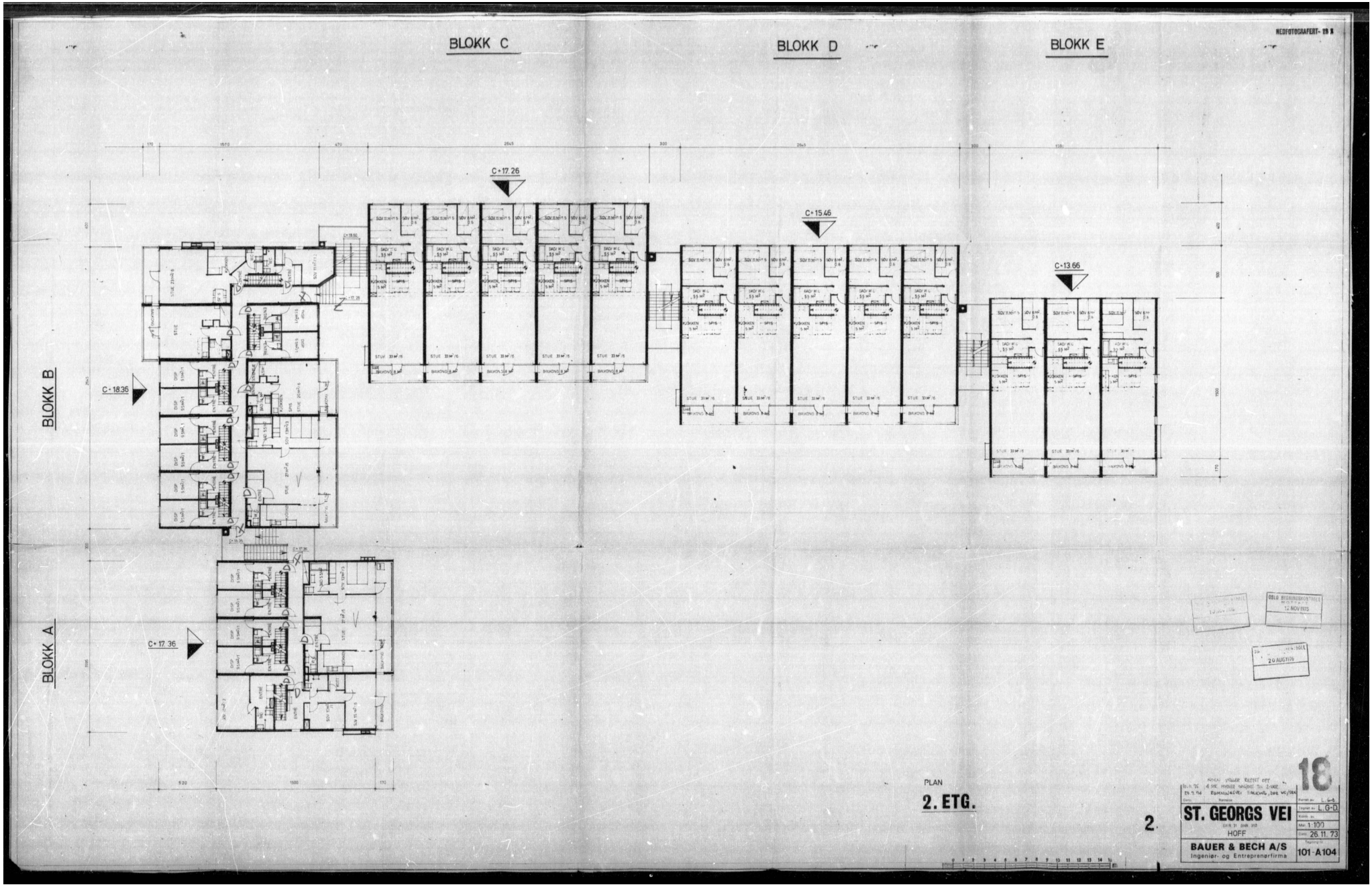
Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK B
BLOKK A
C+19.92
C+18.12
C+16.32
C+21.02
C+20.02
PLAN
3. ETG.
3
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingenier- og Entreprenørfirma
101-A105
1:100
26.11.73


BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK B
BLOKK A
C+17.26
C+15.46
C+13.66
C+18.36
C+17.36
PLAN
2. ETG.
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
Mål 1:100
Dato 26.11.73
101-A104
18
2
OSLO BYGNINGSKONTORET
12 NOV 1975
20 AUG 1976

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205779
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ST. EDMUNDS VEI 39C
Postadresse:	0280 OSLO
Matrikkel:	0301-31/310

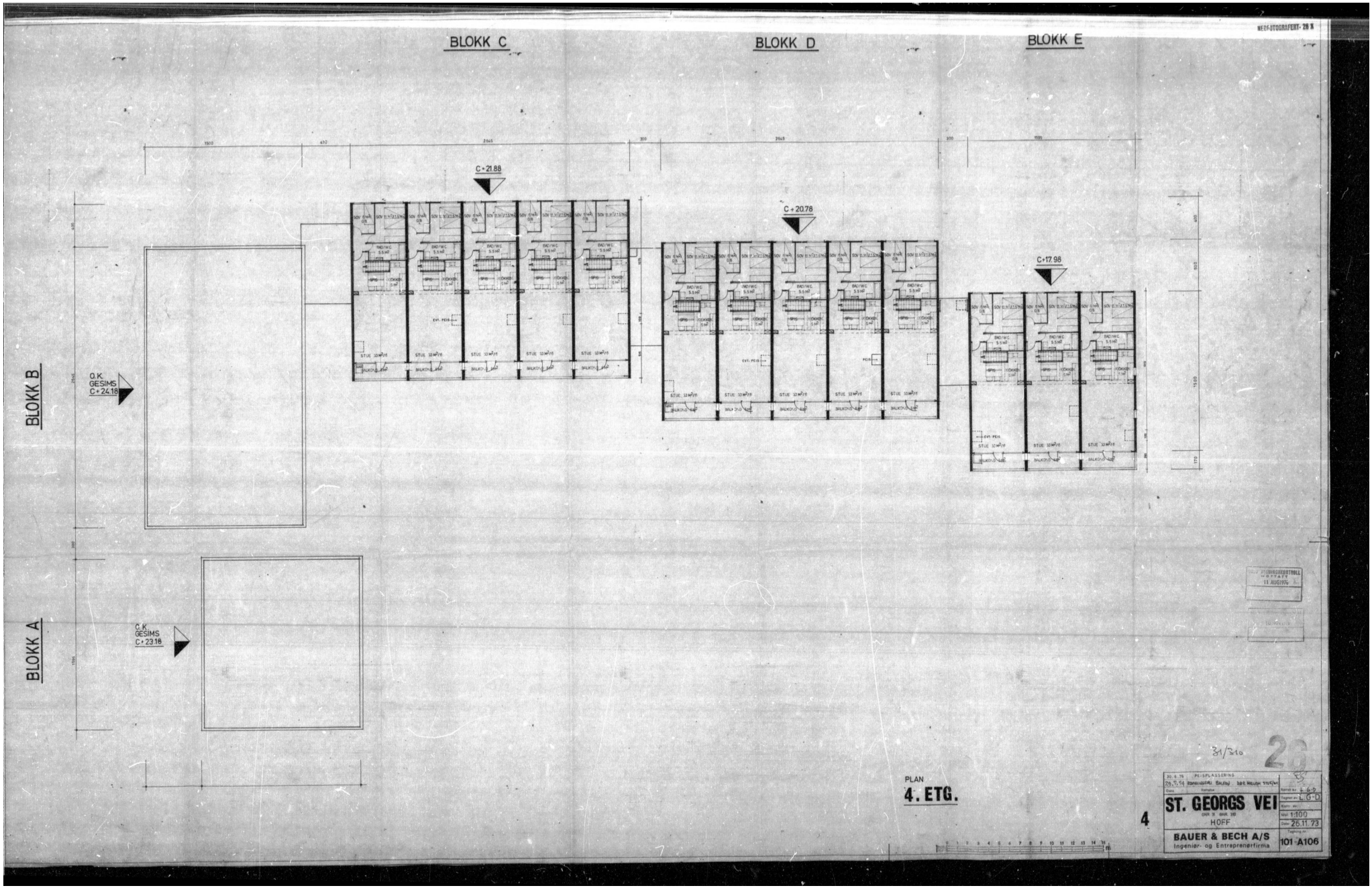
Viktig Informasjon

H03 er inngangsetasje. Leilighetene går over to plan, med trapp ned til andre etasje eller opp til fjerde etasje (fra inngangsplan i tredje etasje).

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205779

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
BLOKK B
BLOKK A
C+21.88
C+20.78
C+17.98
O.K GESIMS C+24.18
O.K GESIMS C+23.18
PLAN
4. ETG.
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A106
4

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 115080

KOPI

Oslo, den 16.9.1977

O.Ve/NV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
St. Georgs vei - St. Edmunds vei, Oslo 2

Journalnr.
73/3909

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.9.1977

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Stift boligselskap v/Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4

Byggemelder
Stift boligselskap v/Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4

Ansvarshavende
Tømmerm. Gunnar Mannerud, Sandakerveien 74, Oslo 4

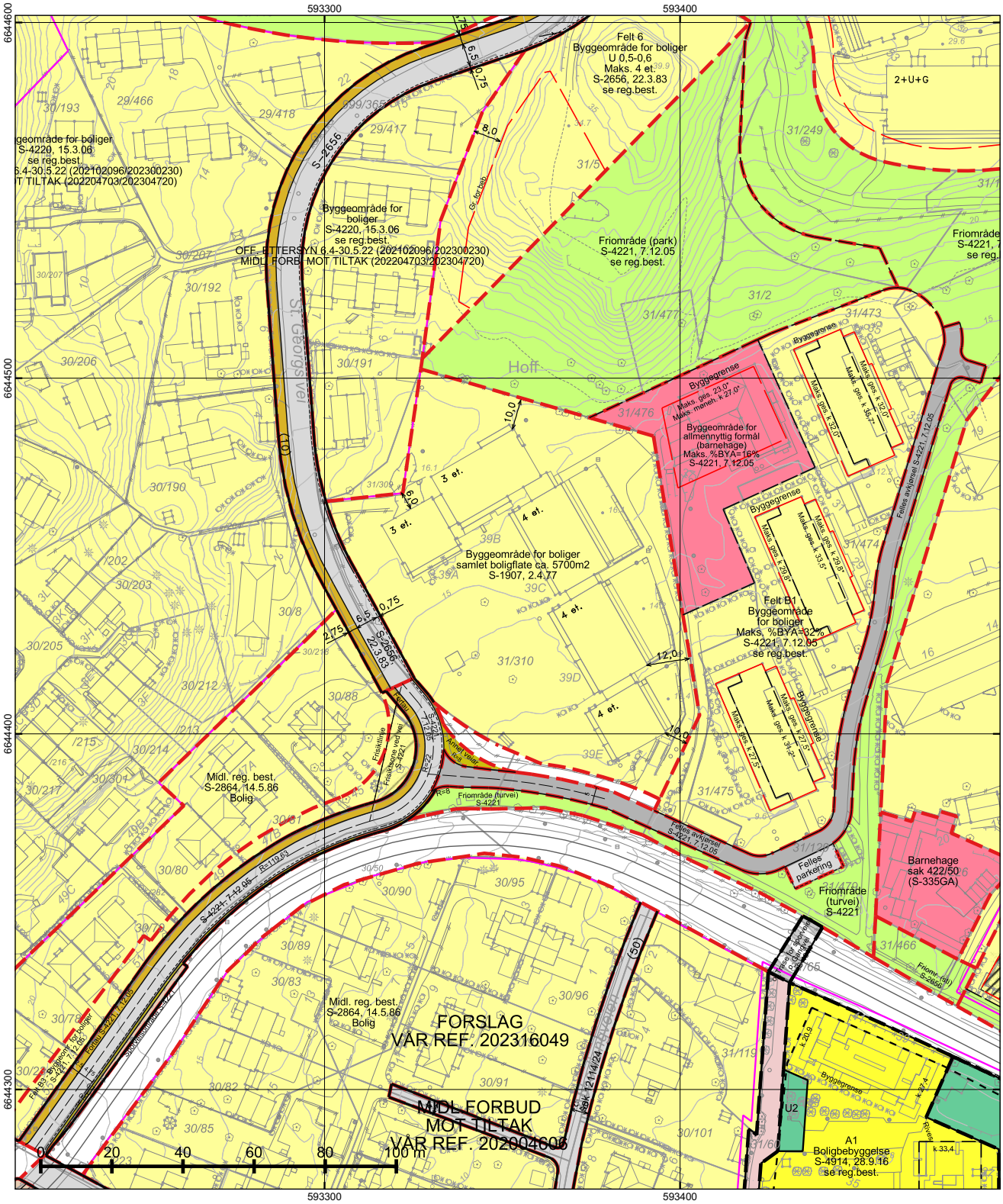
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153156/ 86526815
Adresse: St. Edmunds vei 39
Gnr/Bnr: 31/310

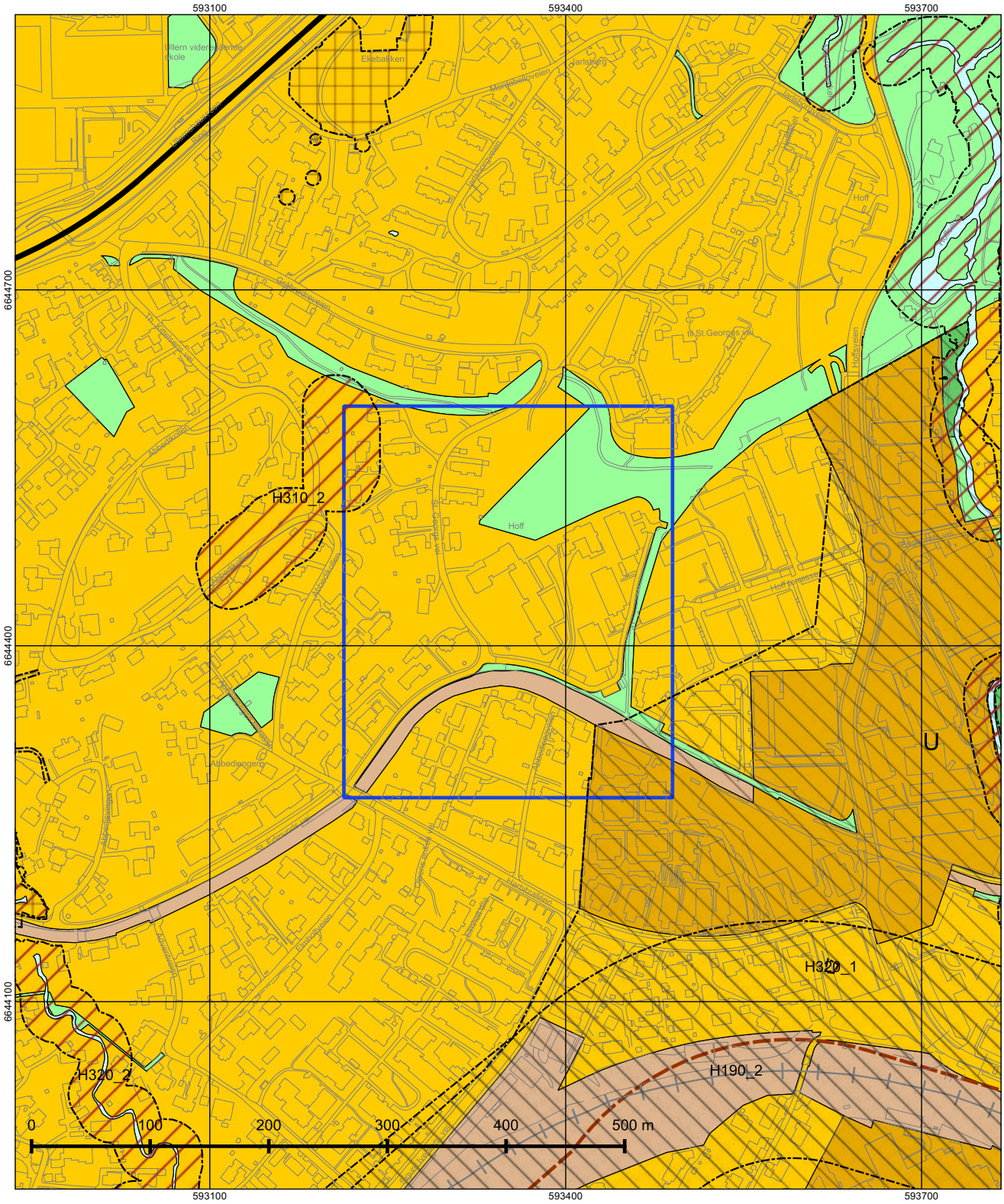
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153156/86526815
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

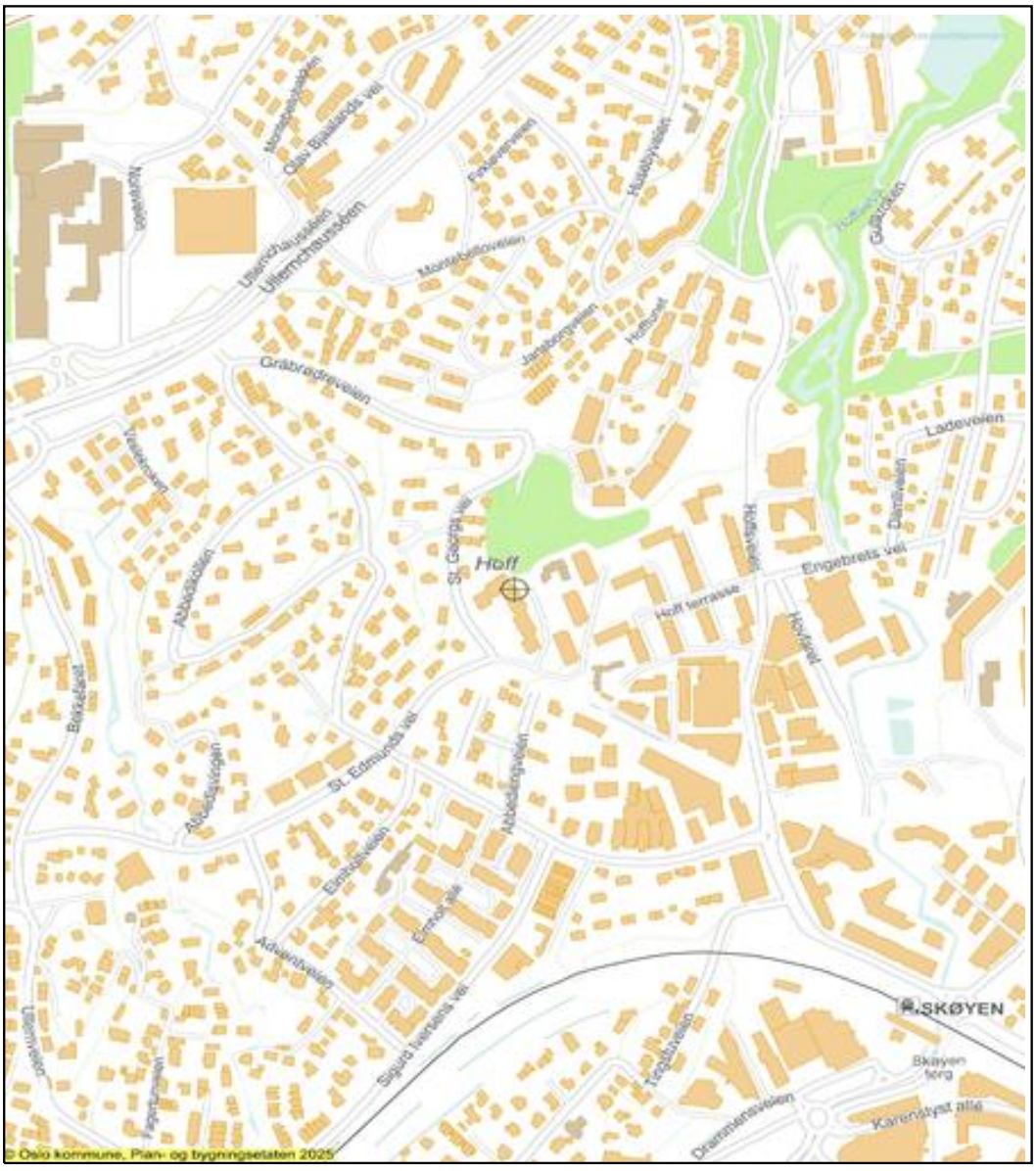




St. Edmunds vei 39 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.02.2026

Oversiktskart

Adr.:	St. Edmunds vei 39 C	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	31 / 310	**Skolekrets (2020/2021):**	Smestad



Dato: 13.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ulrik Windingstad
ST. EDMUNDS VEI 39C

Dato: 13.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526815
8992464

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 310

Vi viser til bestilling av 20260213 for ST. EDMUNDS VEI 39C.

GNR. 31 BNR. 310

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.06.1971.

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

8745 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

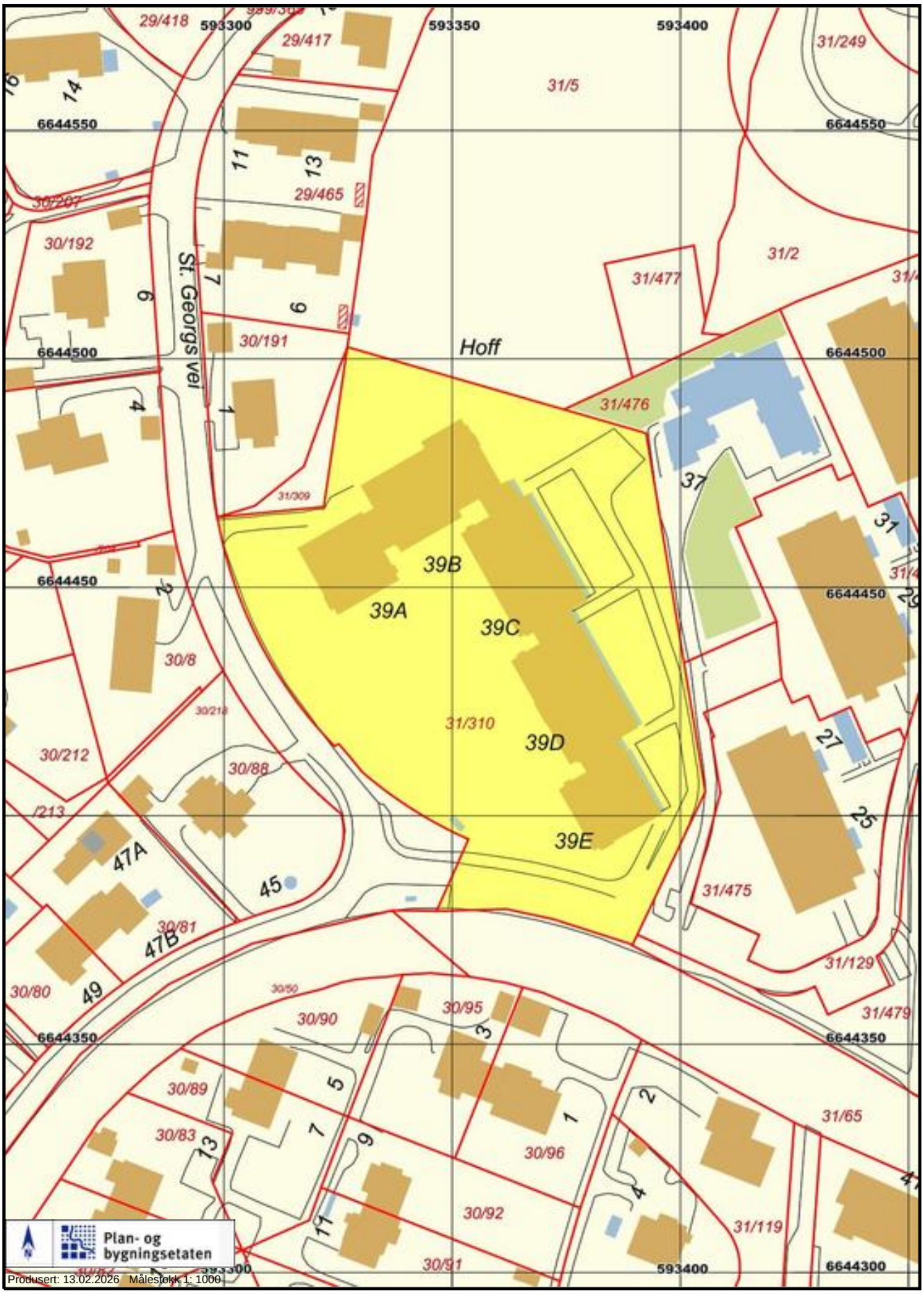
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Hoff
St. Georgs vei
39A
39B
39C
39D
39E
31/310
31/476
31/477
31/475
31/5
31/2
31/249
31/65
31/119
31/129
31/479
30/191
30/192
30/207
29/418
29/417
29/465
30/8
30/212
30/213
30/88
30/81
30/80
30/90
30/95
30/89
30/83
30/96
30/92
30/91
593300
593350
593400
6644550
6644500
6644450
6644350
6644300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.02.2026 Målestokk 1: 1000

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-1907

Reguleringsplan for gnr. 31, bnr. 310 på Hoff - byggeområde for boliger (blokkbebyggelse).

S-1907 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.04.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401344
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

24496

1 0 DES. 1974

B e g j æ r i n g

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av den faste eiendom g.nr. 31 br.nr. 310 i Oslo i eierseksjoner, herefter kalt Abbediengen Boligstiftelse.

1. På eiendommen er under oppførelse ett boligbygg med tilsammen 73 leiligheter.

2. På vegne av hjemmelsinnehaveren begjærer jeg hele eiendommen oppdelt i 73 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel av grunnen som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonene. ~~2 seksjoner består kun av kjellerdom~~.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha beste prioritet etter 80% av første tinglyste ervervssum for den enkelte seksjon, og er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten. Til dekning av utgifter i den forbindelse har sameiet samme sikkerhet som nevnt i pkt. 3.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Antall beboelses rom	Bolig-flate Brutto	Etasje	Matbod nr.	Eiendoms-andel
1	101	5	133,9 m^2	1/2	101 2.08	2.05/100
2	102	4	98,7	1/2	102 1,54	1.54/100
3	103	4	98,7	1/2	103 "	1.54/100
4	104	4	98,7	1/2	104 "	1.54/100
5	105	4	98,7	1/2	105 "	1.54/100

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Antall beboelses-rom	Bolig-flate brutto	Etasje	Matbod nr.	Eiendoms-andel
6	106	4	98,7 m²	1/2	106 1.54	1.54/100
7	107	4	98,7	1/2	107 "	1.54/100
8	108	4	136,9	1/2	108 2,11	2.13/100
9	109	2	80,3	1	109 1,25	1.25/100
10	110	2	80,3	1	110 "	1.25/100
11	111	2	80,3	1	111 1,25	1.25/100
12	112	2	80,3	1	112 "	1,25/100
13	113	2	80,3	1	113 "	1.25/100
14	114	2	80,3	1	114 "	1.25/100
15	115	2	80,3	1	115 "	1,25/100
16	116	2	80,3	1	116 "	1.25/100
17	117	2	80,3	1	117 "	1.25/100
18	118	2	80,3	1	118 "	1.25/100
19	119	2	80,3	1	119 "	1.25/100
20	120	2	80,3	1	120 "	1.25/100
21	121	2	80,3	1	121 "	1.25/100
22	201	Hybel	43,8	2	201 0,68	0,68/100
23	202	Hybel	45,1	2	202 0,71	0.71/100
24	203	Hybel	45,1	2	203 "	0.71/100
25	204	Hybel	43,8	2	204 0,68	0.68/100
26	205	Hybel	45,1	2	205 0,71	0.71/100
27	206	Hybel	45,1	2	206 "	0.71/100
28	207	4	107,6	2/3	207 1,67	1.68/100
29	208	4	107,6	2/3	208 "	1.68/100
30	209	4	107,6	2/3	209 "	1.68/100
31	210	4	107,6	2/3	210 "	1.68/100
32	211	4	107,6	2/3	211 "	1.68/100
33	212	4	107.6	2/3	212 "	1.68/100
34	213	4	107,6	2/3	213 "	1.68/100
35	214	4	107,6	2/3	214 "	1.68/100
36	215	4	107,6	2/3	215 "	1.68/100
37	216	4	107,6	2/3	216 "	1.68/100
38	217	4	107,6	2/3	217 "	1.68/100
39	218	4	107,6	2/3	218 "	1.68/100
40	219	4	122,7	2/3	219 1,91	1.90/100
41	301	4	122,7	2/3	301 "	1.90/100
42	302	4	107,6	2/3	302 1,67	1.68/100
43	303	4	107,6	2/3	303 "	1.68/100
44	304	4	107,6	2/3	304 "	1.68/100
45	305	4	107,6	2/3	305 "	1.68/100
46	306	4	107,6	2/3	306 "	1.68/100
47	307	4	107,6	2/3	307 "	1.68/100
48	308	4	108,9	2/3	308 1,69	1.68/100
49	309	Hybel	45,1	3	309 0,71	0.71/100
50	310	Hybel	45,1	3	310 "	0.71/100

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Antall beboelses rom	Bolig-flate brutto	Etasje	Mat-bod nr.	Eiendoms-andel
51	311	Hybel	43,8 m^2	3	311 0,68	0.68/100
52	312	Hybel	45,1	3	312 0,71	0.71/100
53	313	Hybel	45,1	3	313 "	0.71/100
54	314	Hybel	45,1	3	314 "	0.71/100
55	315	Hybel	45,1	3	315 "	0.71/100
56	316	Hybel	43,8	3	316 0,68	0.68/100
57	317	Hybel	45,1	3	317 0,71	0.71/100
58	318	Hybel	45,1	3	318 "	0.71/100
59	319	Hybel	45,1	3	319 "	0.71/100
60	320	Hybel	43,8	3	320 0,68	0.68/100
61	401	4	107,6	3/4	401 1,67	1.67/100
62	402	4	107,6	3/4	402 "	1.67/100
63	403	4	107,6	3/4	403 "	1.67/100
64	404	4	107,6	3/4	404 "	1.67/100
65	405	4	107,6	3/4	405 "	1.67/100
66	406	4	107,6	3/4	406 "	1.67/100
67	407	4	107,6	3/4	407 "	1.67/100
68	408	4	107,6	3/4	408 "	1.67/100
69	409	4	107,6	3/4	409 "	1,67/100
70	410	4	107,6	3/4	410 "	1.67/100
71	411	4	107,6	3/4	411 "	1.67/100
72	412	4	107,6	3/4	412 "	1.67/100
73	413	5	133,9	3/4	413 2,08	2.05/100
~~74~~	~~501 lager~~		~~36,75~~	~~kjeller~~		
~~75~~	~~502 lager~~		~~36,75~~	~~kjeller~~		100

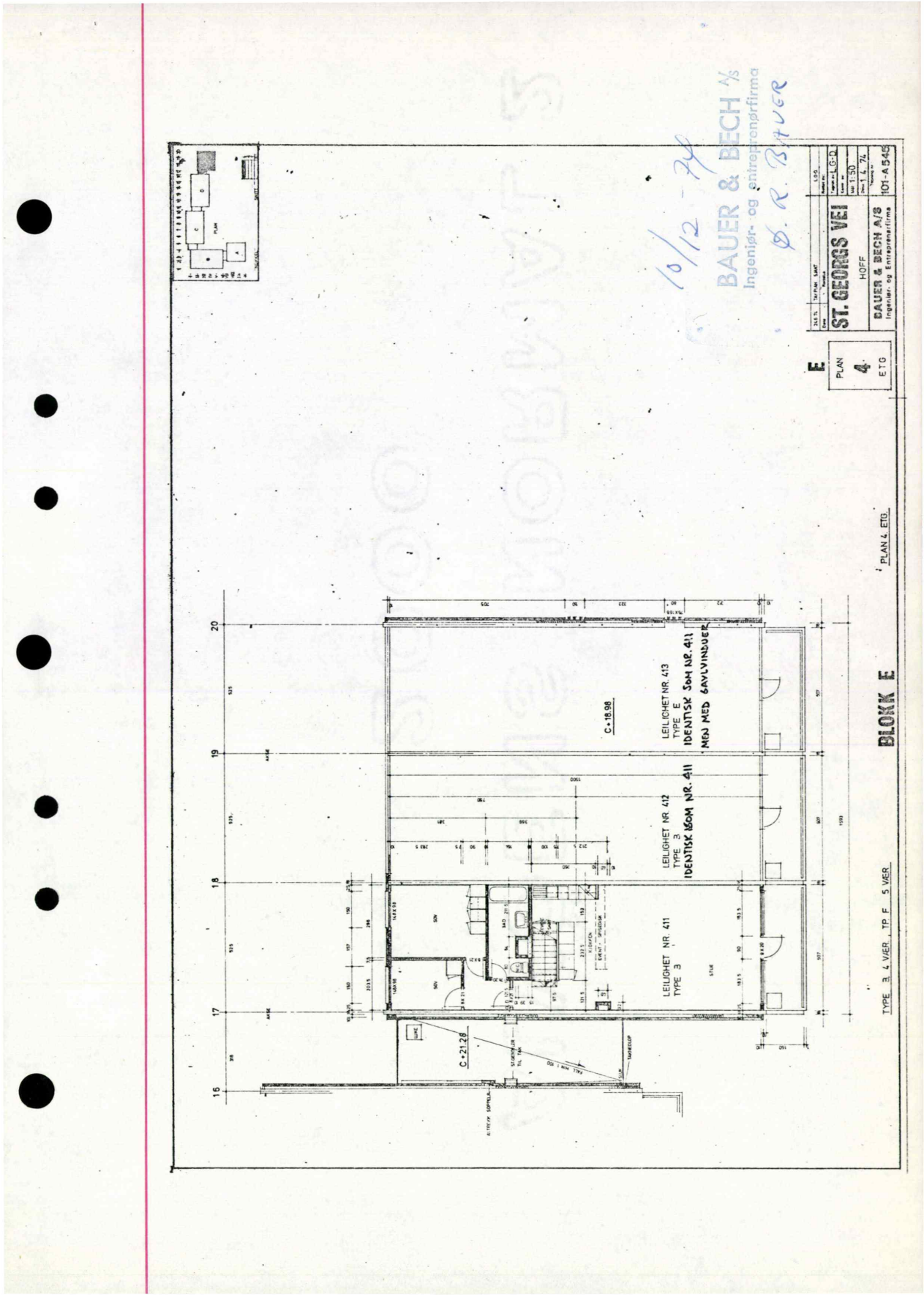
Oslo, den 10. desember 1974

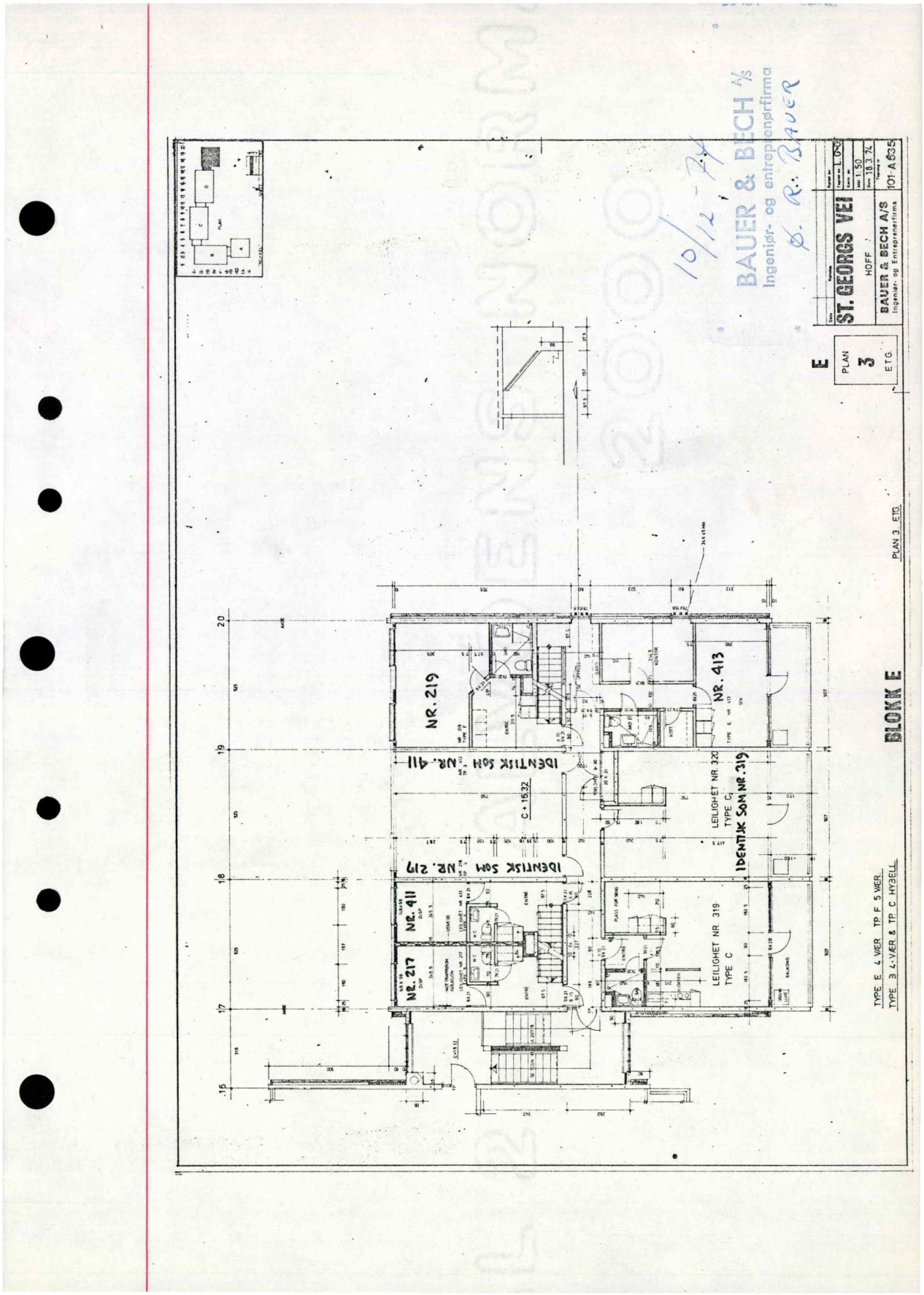
Ø.R. Bauer (sign.)

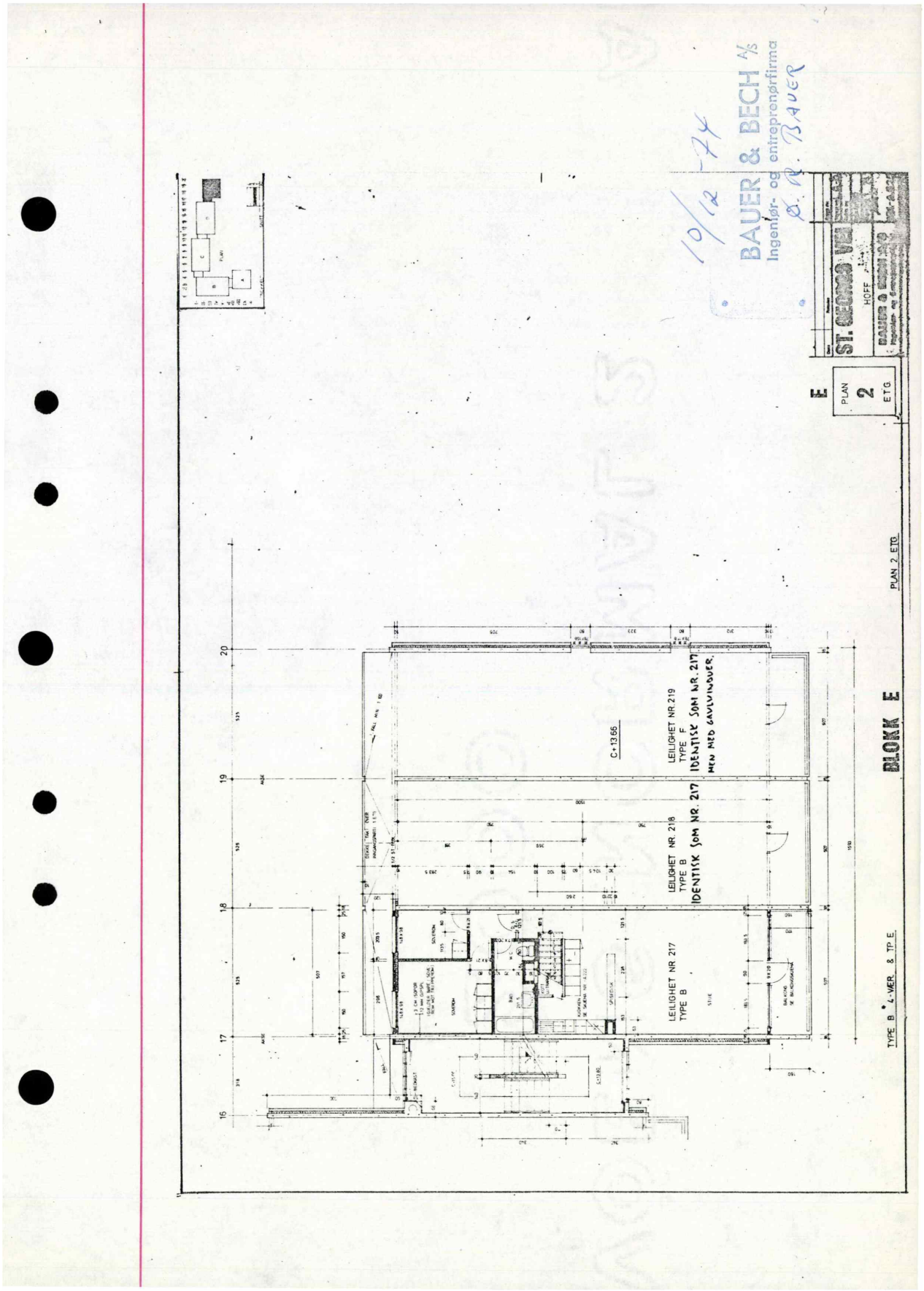
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma

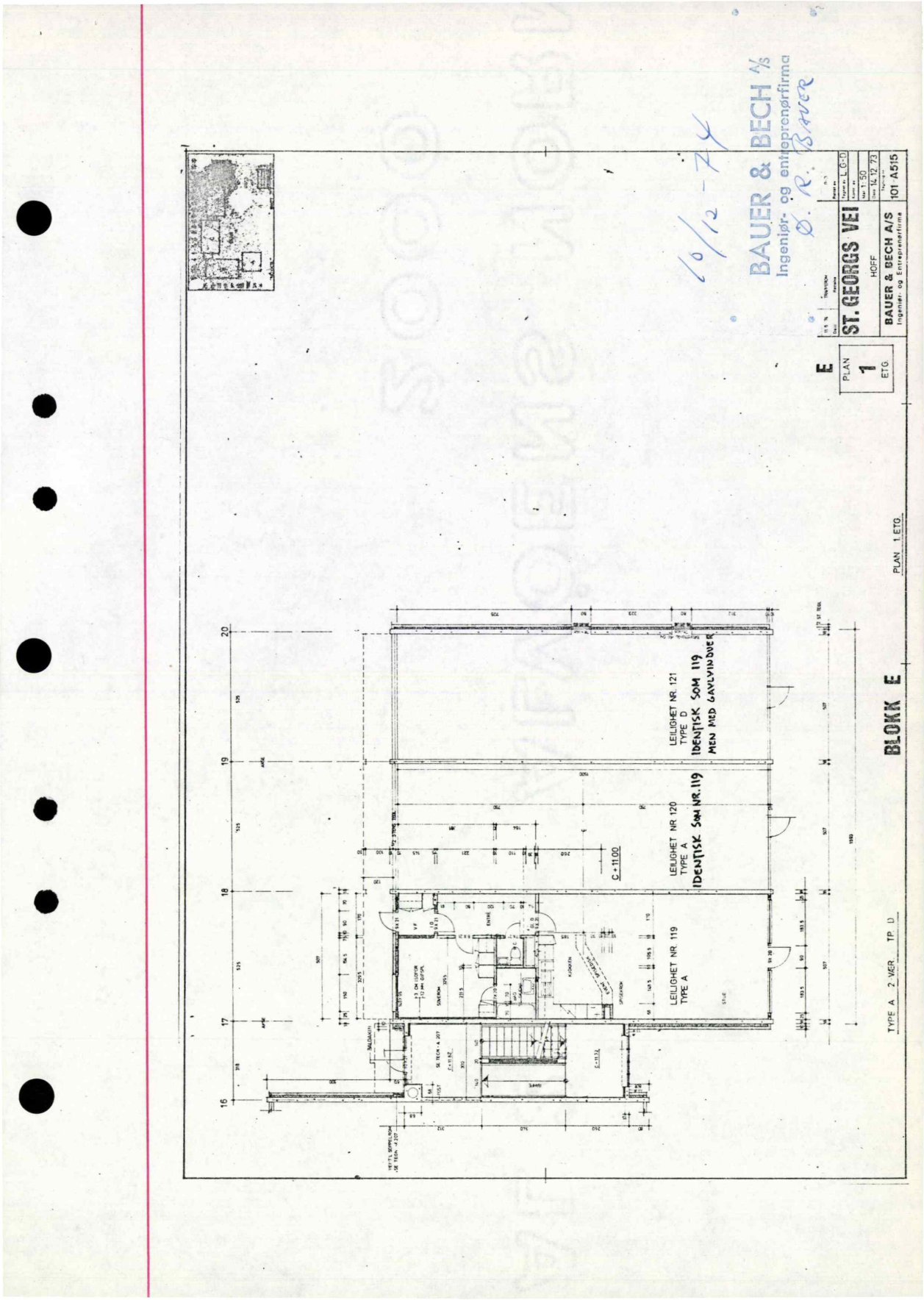
Avskriftens riktighet bekreftes

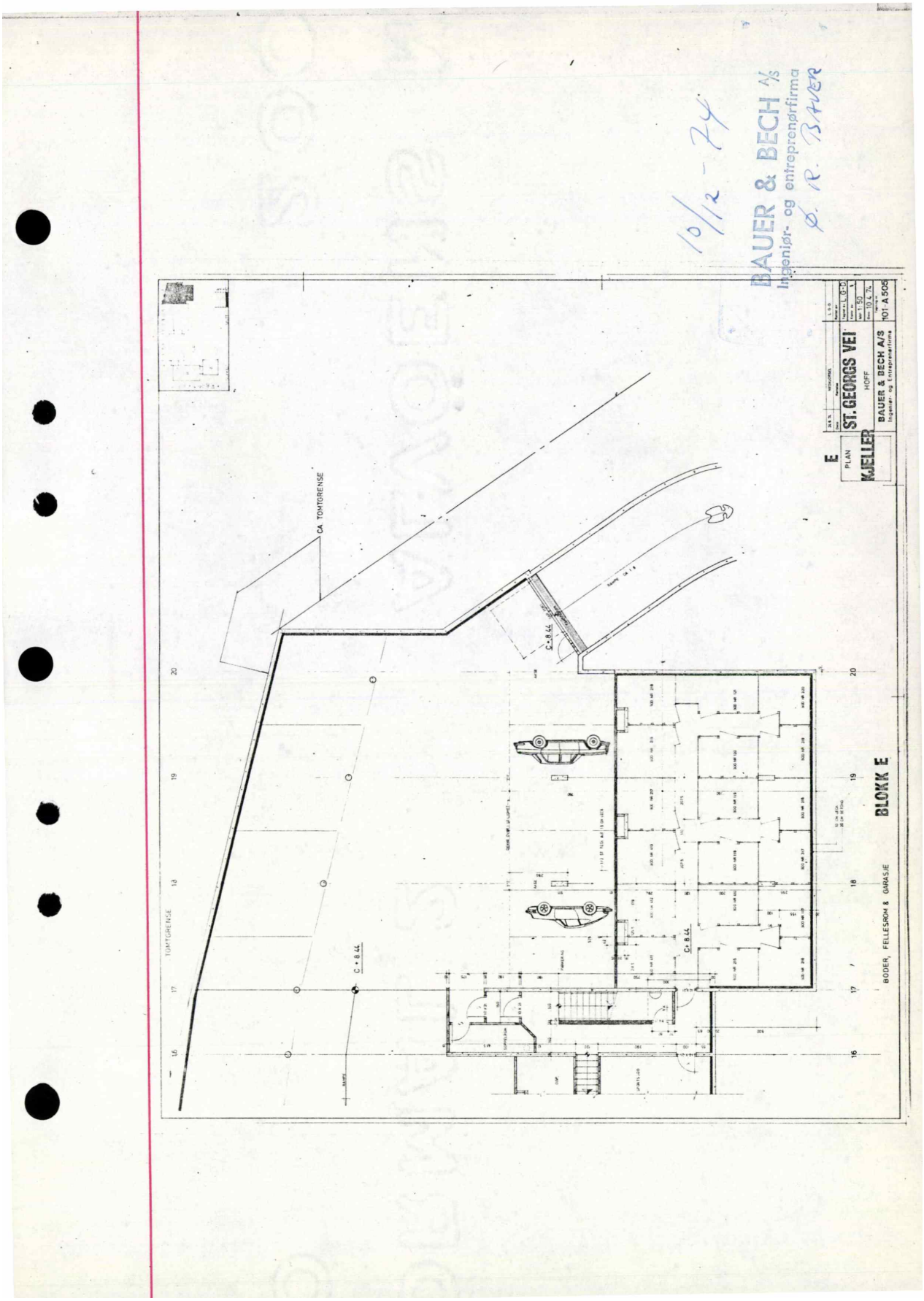
S.A.

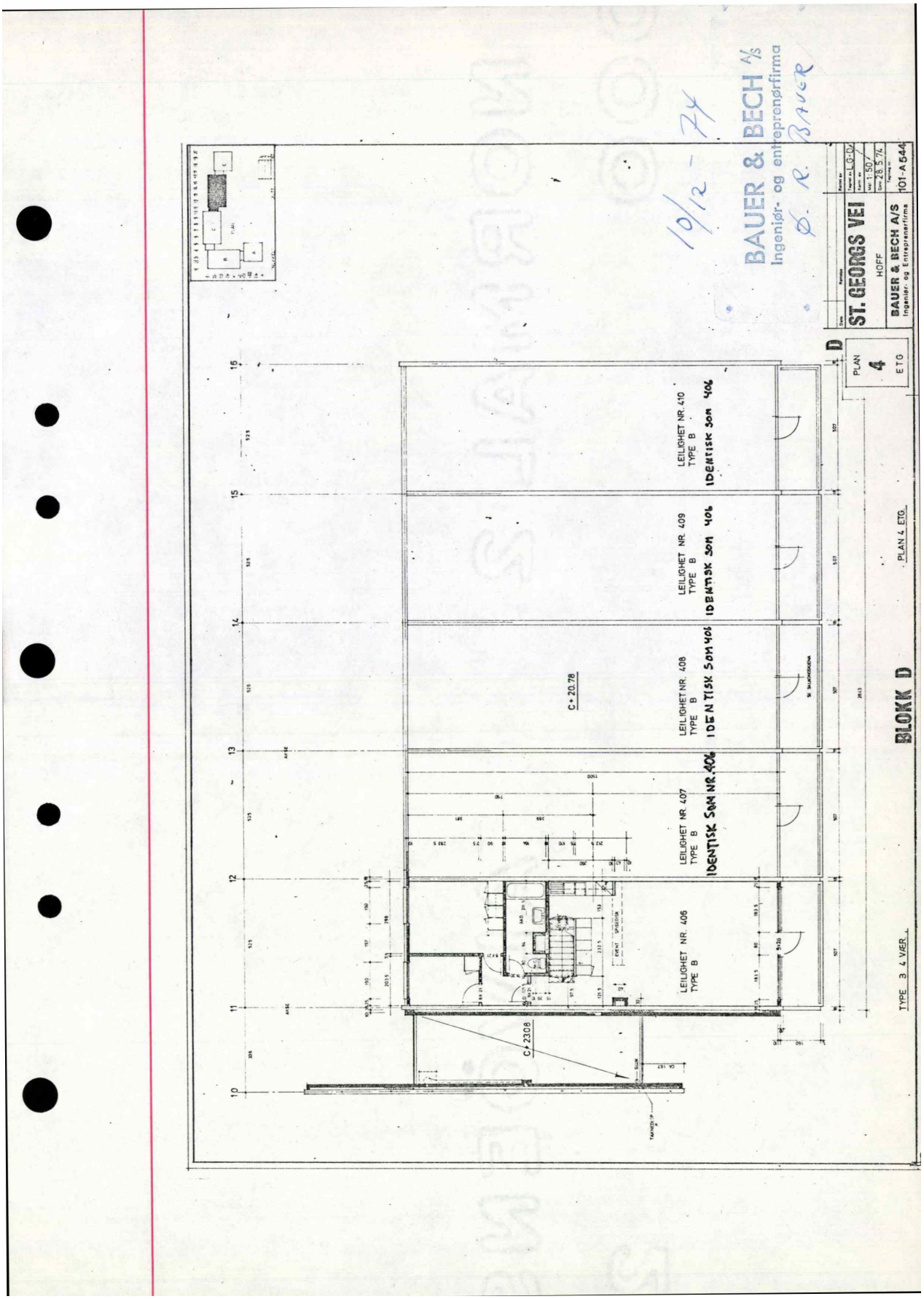

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
E
PLAN 4 ETG
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A545
PLAN 4. ETG.
BLOKK E
TYPE 3 4 VÆR. TP. F 5 VÆR
LEILIGHET NR. 413
TYPE E
IDENTISK SOM NR. 411
MEN MED GAVLVINDUER
LEILIGHET NR. 412
TYPE 3
IDENTISK SOM NR. 411
LEILIGHET NR. 411
TYPE 3
C+18.98
C+21.28
20
19
18
17
16

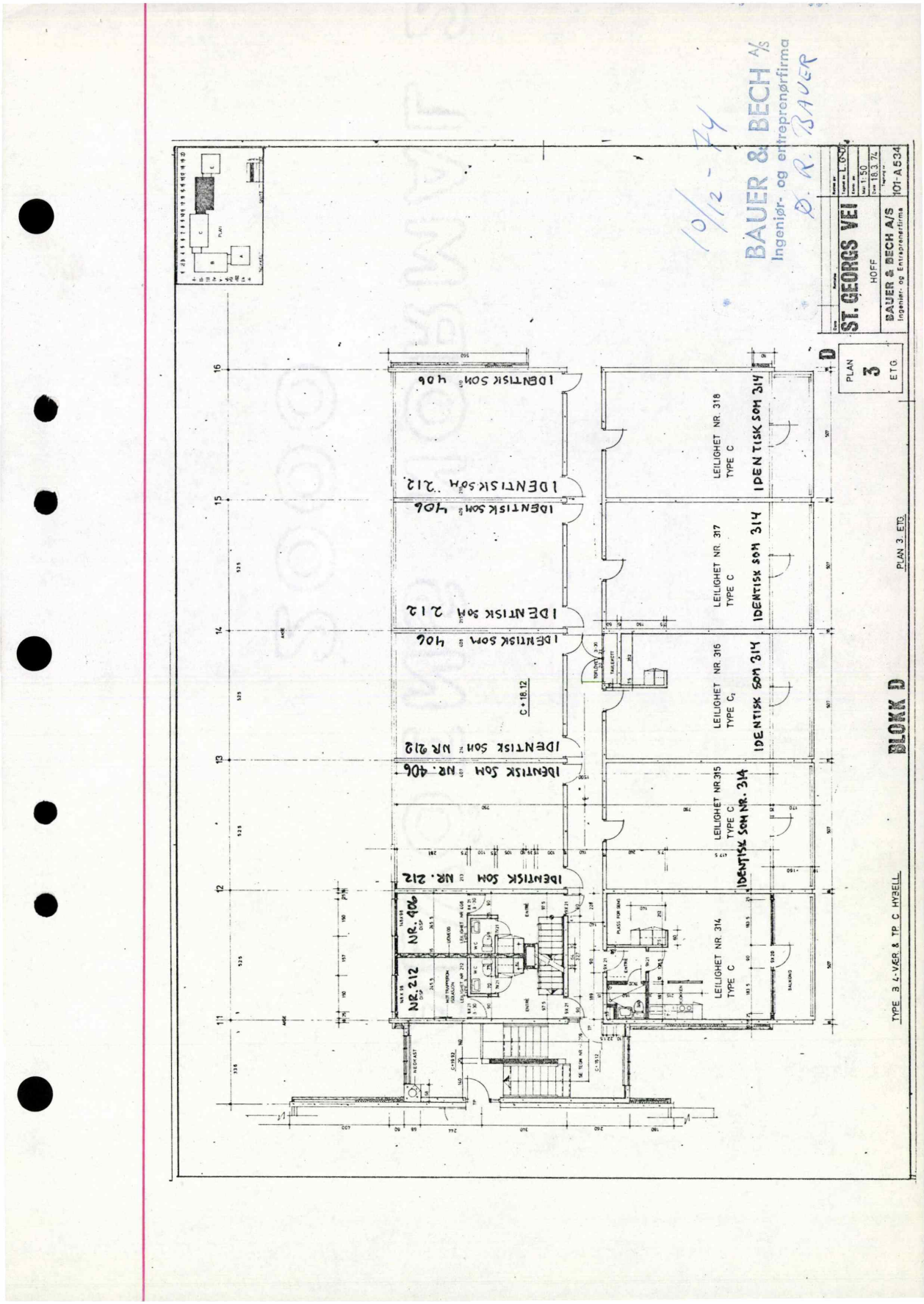

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
1:50
18.3.74
101-A 835
E
PLAN 3 ETG.
PLAN 3. ETG.
BLOKK E
NR. 219
NR. 413
IDENTISK SOM NR. 411
IDENTISK SOM NR. 219
C+1632
LEILIGHET NR 320
TYPE C
IDENTISK SOM NR. 319
NR. 411
NR. 217
LEILIGHET NR 319
TYPE C
TYPE E 4 VER TP F 5 VER
TYPE 3 4-VER & TP C HYBELL

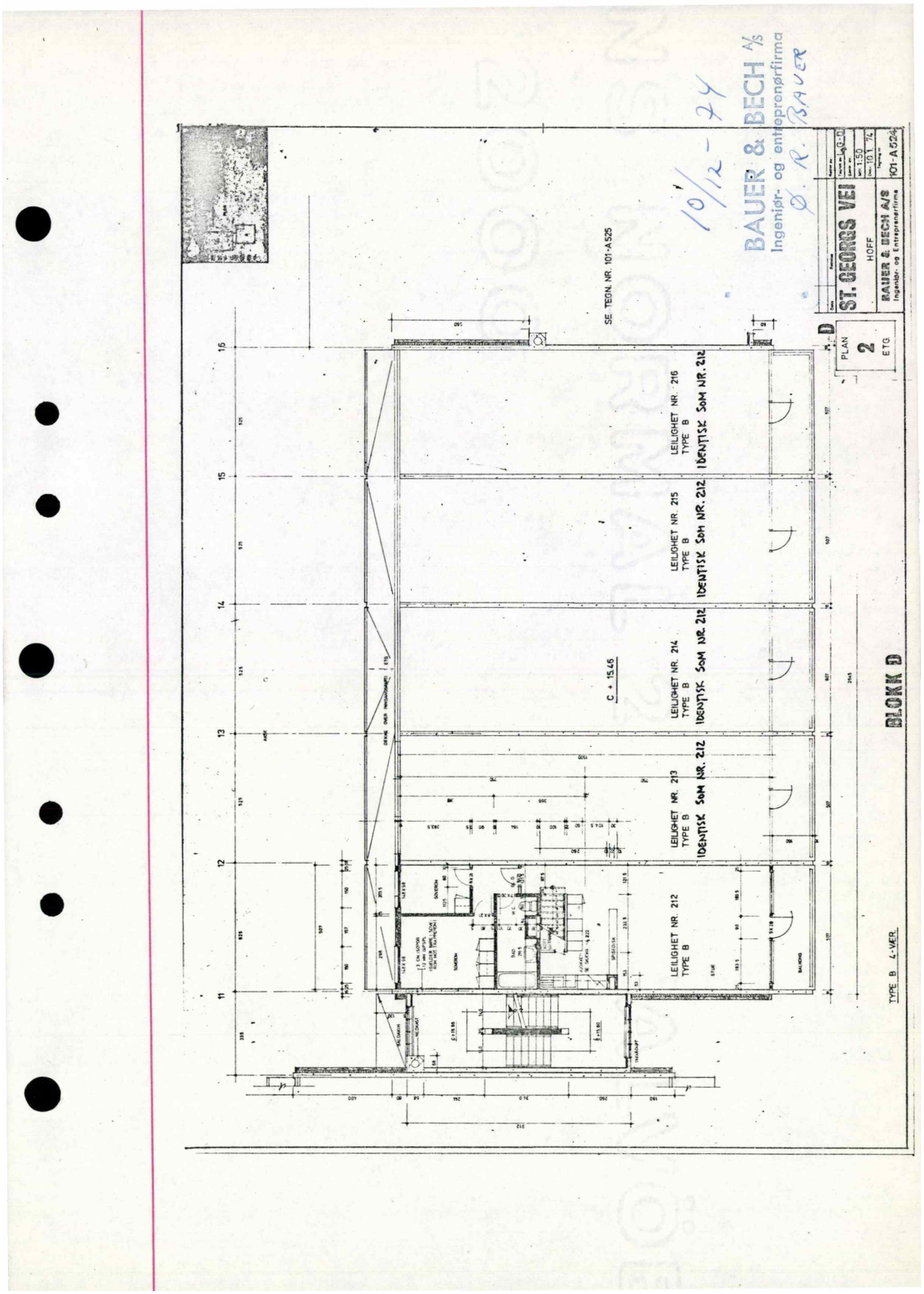

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
E. B. BAUER
10/12-74
ST. OLOFS VEI
HOFF
PLAN 2 ETG
E
PLAN 2 ETG
BLOKK E
TYPE B 4-VER & TP E
LEILIGHET NR 219
TYPE F
IDENTISK SOM NR. 217
MEN MED GAVLVINDUER.
LEILIGHET NR 218
TYPE B
IDENTISK SOM NR. 217
LEILIGHET NR 217
TYPE B
C-1366
20
19
18
17
16

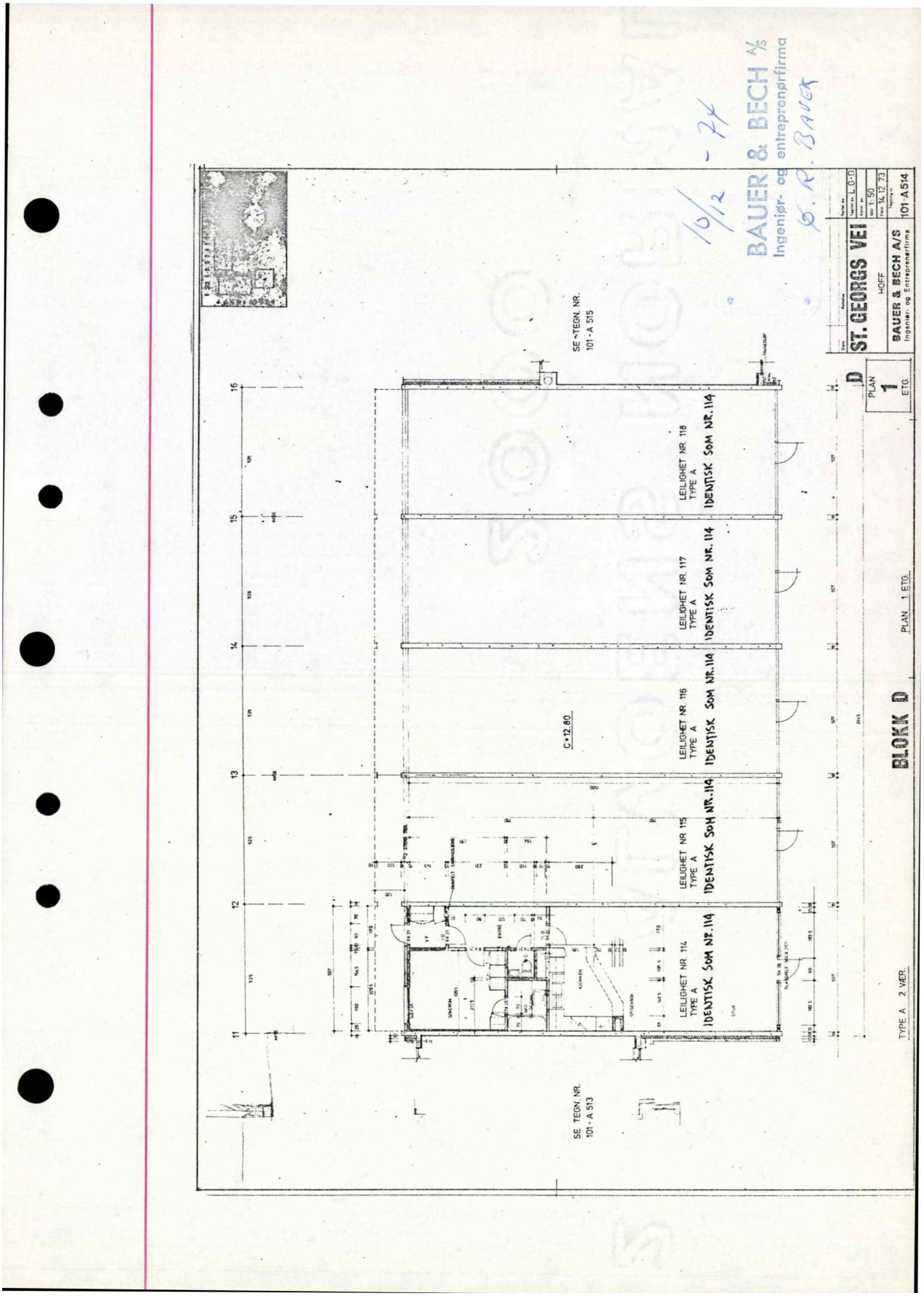

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
O. R. Bauer
16/12-74
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101 A515
PLAN 1 ETG
E
BLOKK E
PLAN 1 ETG
TYPE A 2 VÆR TP D
LEILIGHET NR. 121
TYPE D
IDENTISK SOM 119
MEN MED GAVLVINDUER
LEILIGHET NR 120
TYPE A
IDENTISK SOM NR. 119
LEILIGHET NR 119
TYPE A
C+11.00

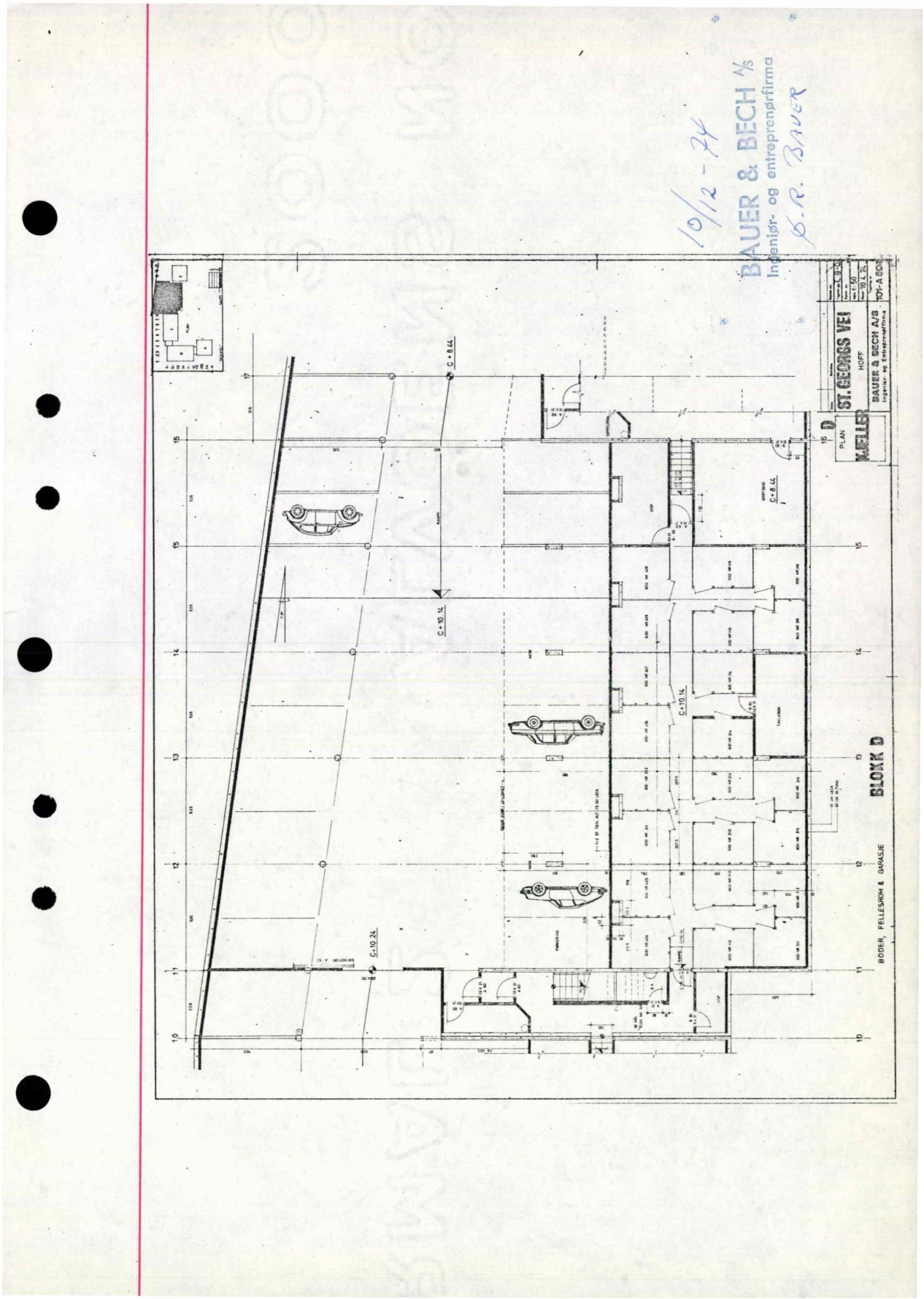

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A505
PLAN
E
KJELLER
BLOKK E
BODER, FELLESROM & GARASJE
TOMTEGRENSE
CA TOMTGRENSE
C + 8.44

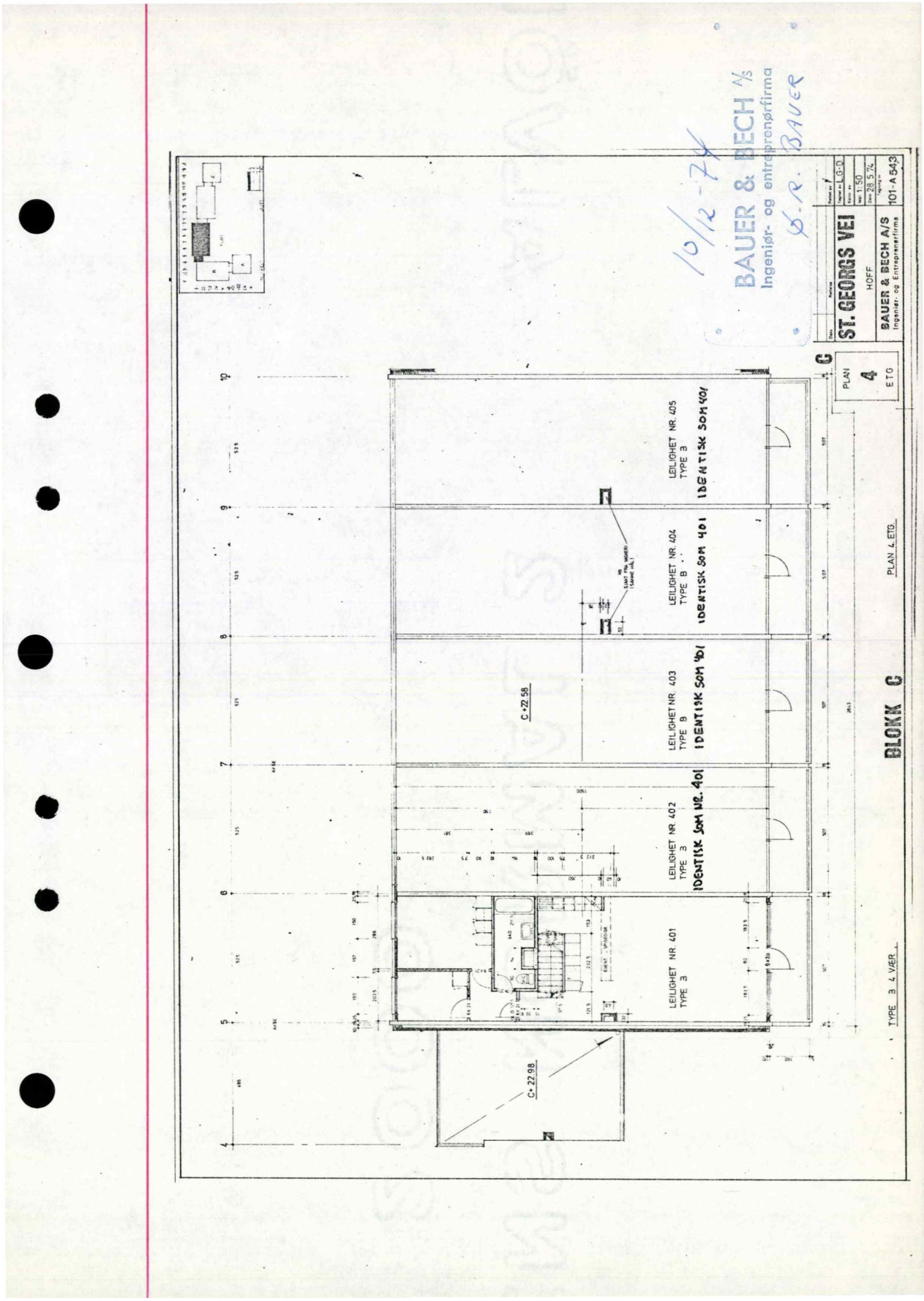

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
Ø. R. BAUER
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A544
PLAN 4 ETG
BLOKK D
PLAN 4. ETG.
TYPE 3 4 VÆR.
LEILIGHET NR. 410 TYPE B IDENTISK SOM 406
LEILIGHET NR. 409 TYPE B IDENTISK SOM 406
LEILIGHET NR. 408 TYPE B IDENTISK SOM 406
LEILIGHET NR. 407 TYPE B IDENTISK SOM NR. 406
LEILIGHET NR. 406 TYPE B
C-20.78
C-2308

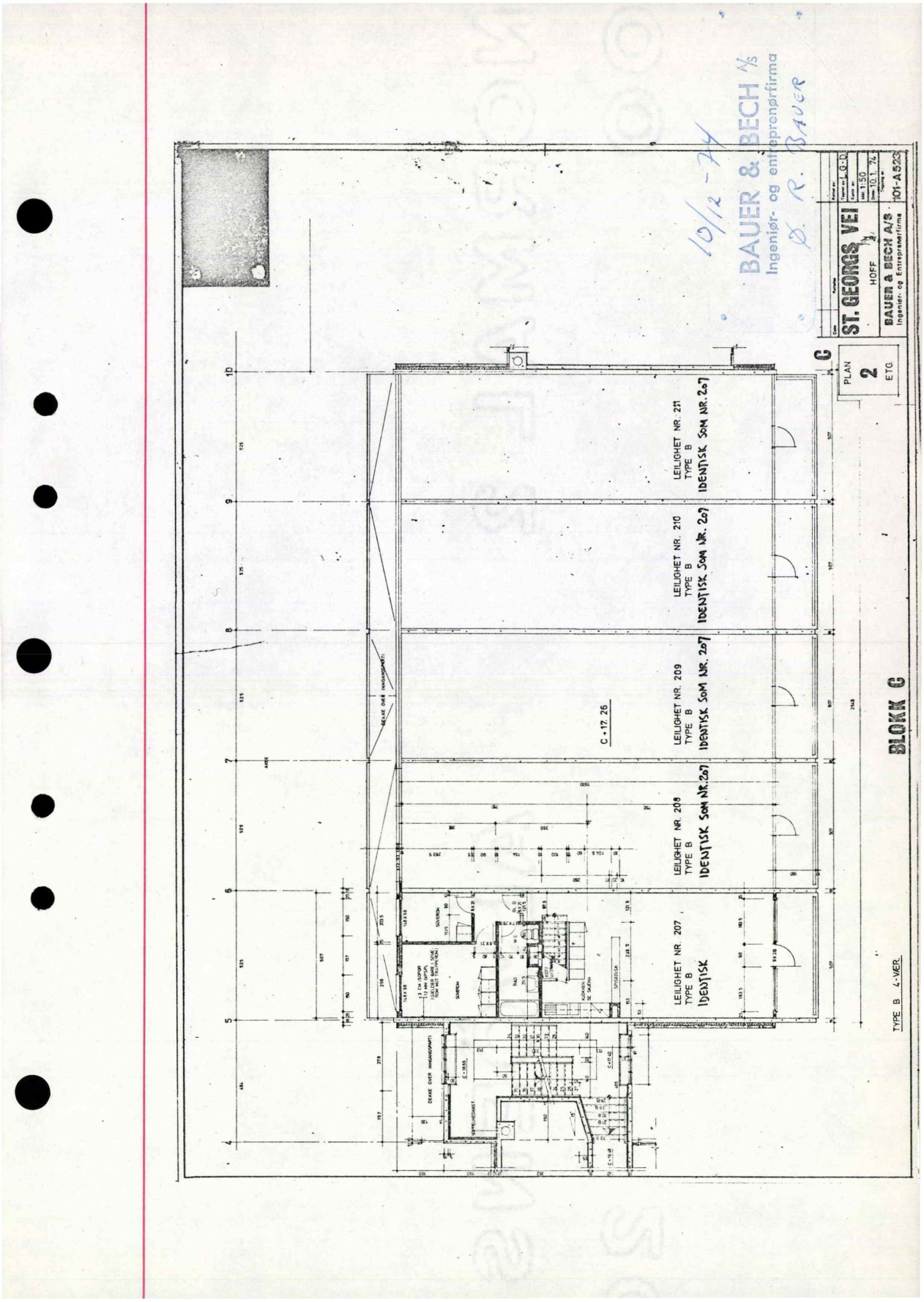

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A534
PLAN 3 ETG
BLOKK D
PLAN 3 ETG
TYPE 3 4-VÆR & TP C HYBELL
LEILIGHET NR. 318 TYPE C
IDENTISK SOM 314
LEILIGHET NR. 317 TYPE C
IDENTISK SOM 314
LEILIGHET NR. 316 TYPE C1
IDENTISK SOM 314
LEILIGHET NR. 315 TYPE C
IDENTISK SOM NR. 314
LEILIGHET NR. 314 TYPE C
IDENTISK SOM NR. 406
IDENTISK SOM NR. 212
NR. 406
NR. 212
C+18.12

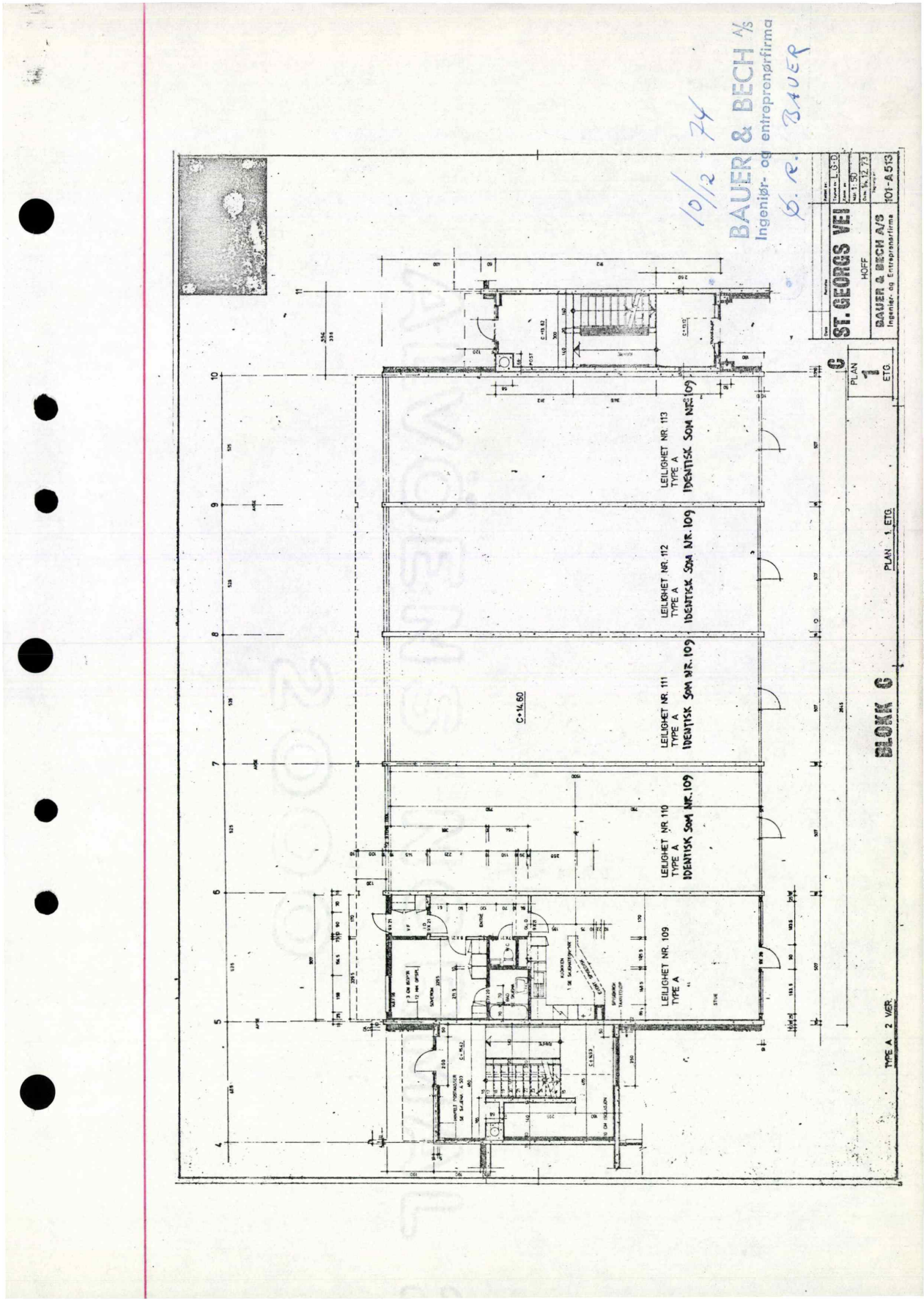

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
Ø. R.
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A524
PLAN 2 ETG
SE TEGN. NR. 101-A525
C + 15.46
LEILIGHET NR. 216 TYPE B IDENTISK SOM NR. 212
LEILIGHET NR. 215 TYPE B IDENTISK SOM NR. 212
LEILIGHET NR. 214 TYPE B IDENTISK SOM NR. 212
LEILIGHET NR. 213 TYPE B IDENTISK SOM NR. 212
LEILIGHET NR. 212 TYPE B
BLOKK D
TYPE B 4-VER.

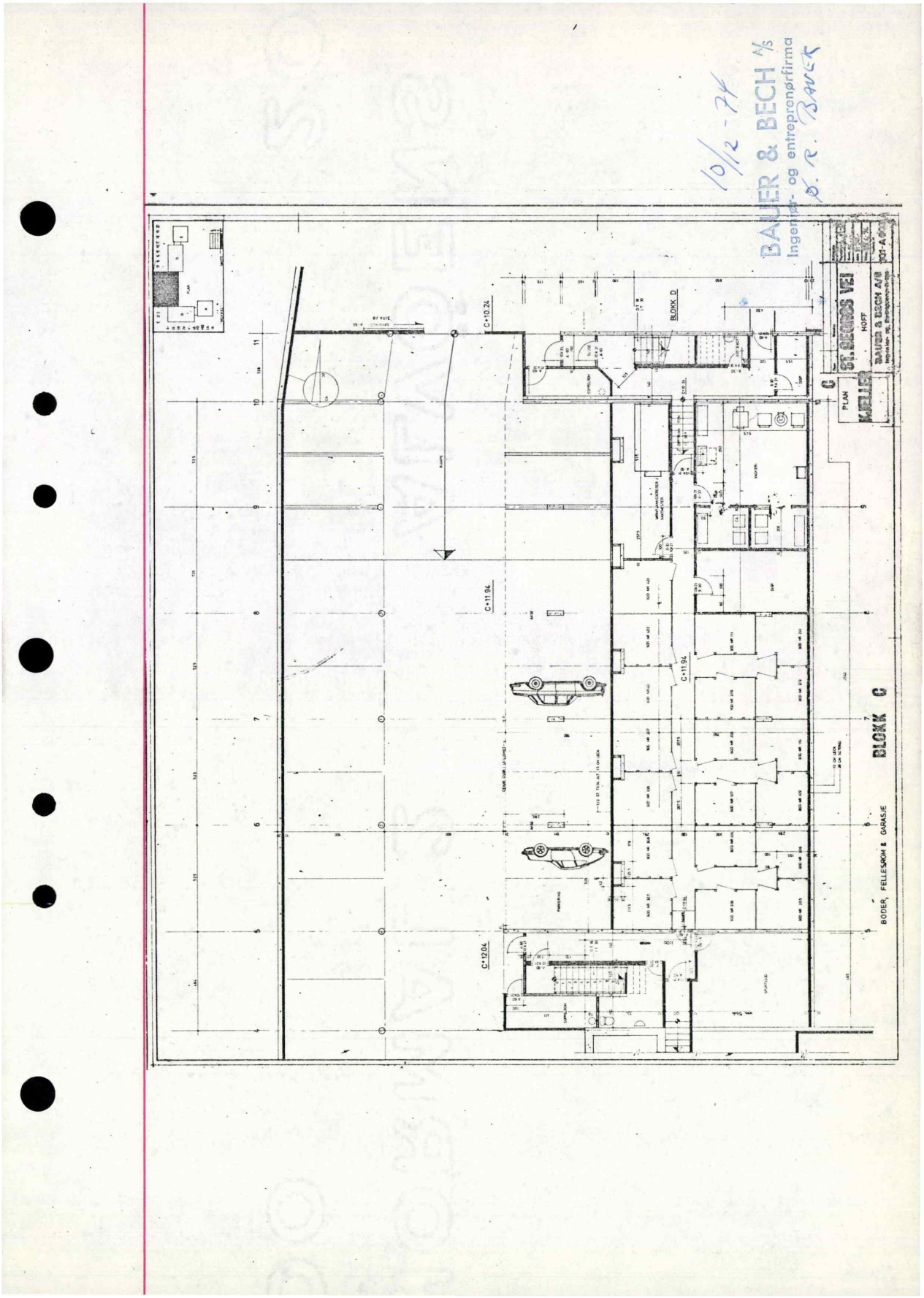

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A 514
PLAN 1 ETG.
BLOKK D
PLAN 1 ETG.
TYPE A 2 VER.
SE TEGN. NR. 101-A 515
SE TEGN. NR. 101-A 513
C+12.80
LEILIGHET NR. 118 TYPE A IDENTISK SOM NR. 114
LEILIGHET NR. 117 TYPE A IDENTISK SOM NR. 114
LEILIGHET NR. 116 TYPE A IDENTISK SOM NR. 114
LEILIGHET NR. 115 TYPE A IDENTISK SOM NR. 114
LEILIGHET NR. 114 TYPE A IDENTISK SOM NR. 114

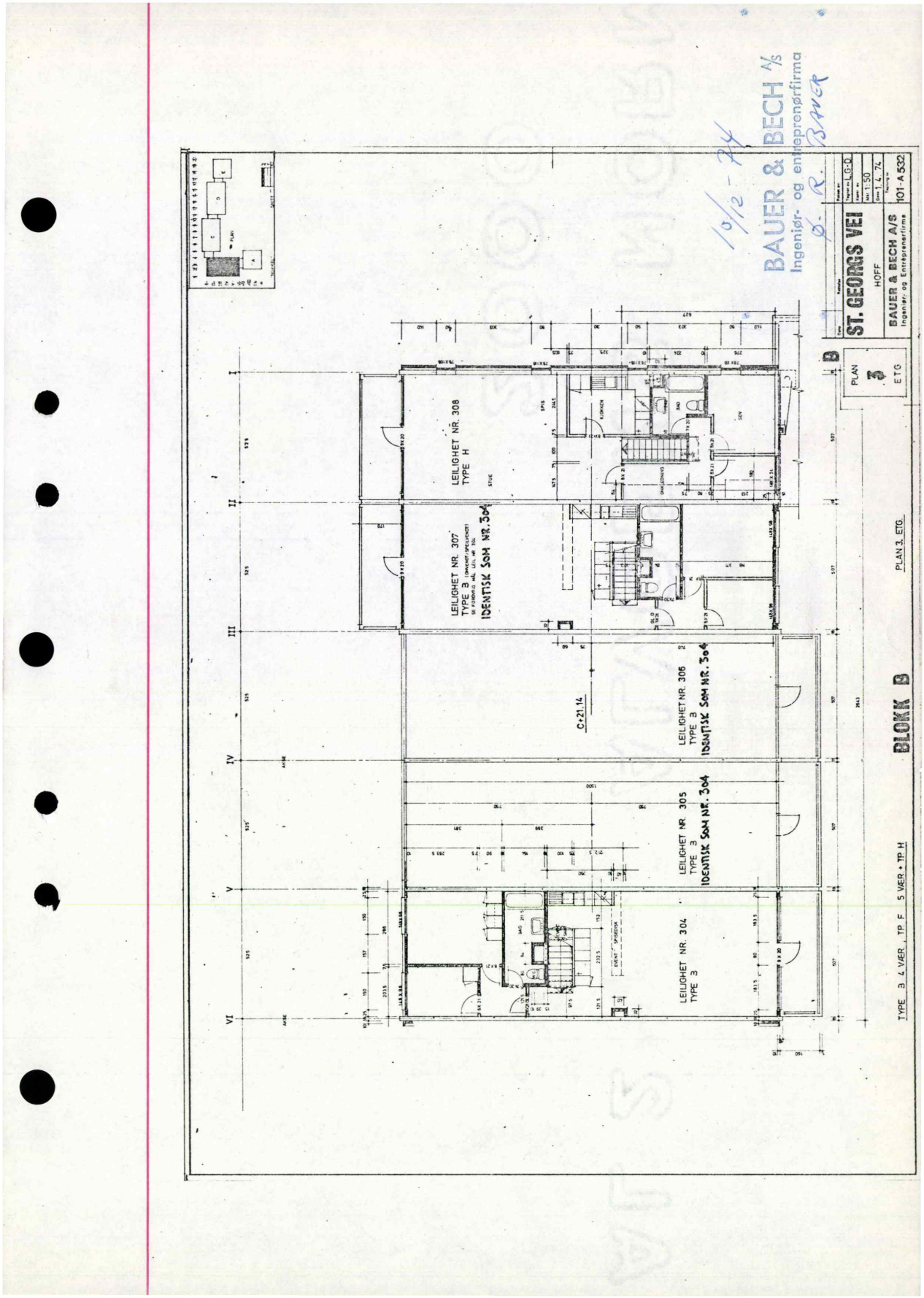

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
K.R. BAUER
10/12 - 24
ST. GEORGS VEI
BLOKK D
BODER, FELLESROM & GARASJE
C+8.44
C+10.14
C+10.24

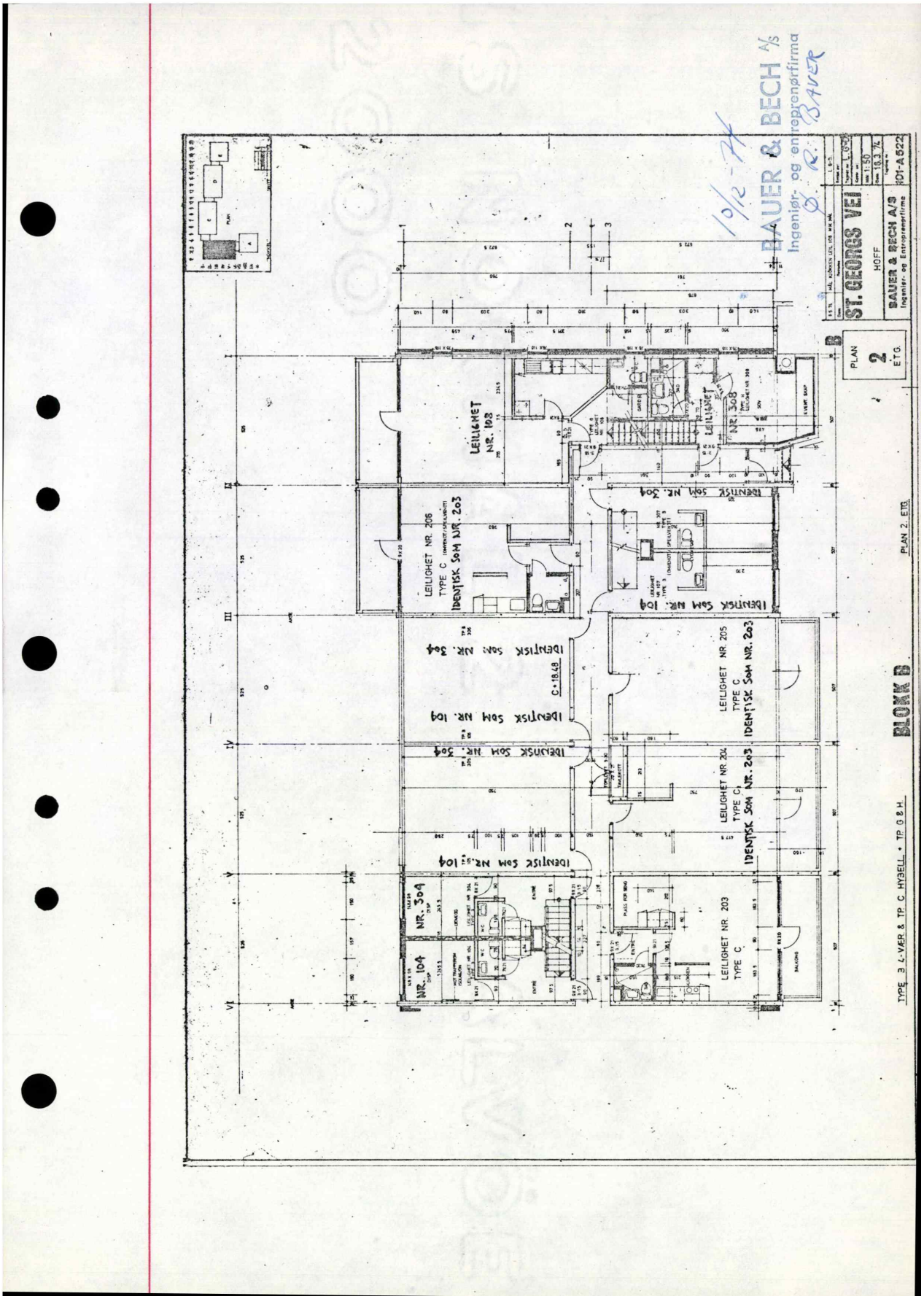

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
BAUER
10/12-74
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A 543
PLAN 4 ETG
BLOKK C
PLAN 4. ETG.
TYPE 3 4 VÆR
LEILIGHET NR. 405 TYPE 3 IDENTISK SOM 401
LEILIGHET NR. 404 TYPE B IDENTISK SOM 401
LEILIGHET NR. 403 TYPE B IDENTISK SOM 401
LEILIGHET NR. 402 TYPE 3 IDENTISK SOM NR. 401
LEILIGHET NR. 401 TYPE 3
C-22.98
C-22.98

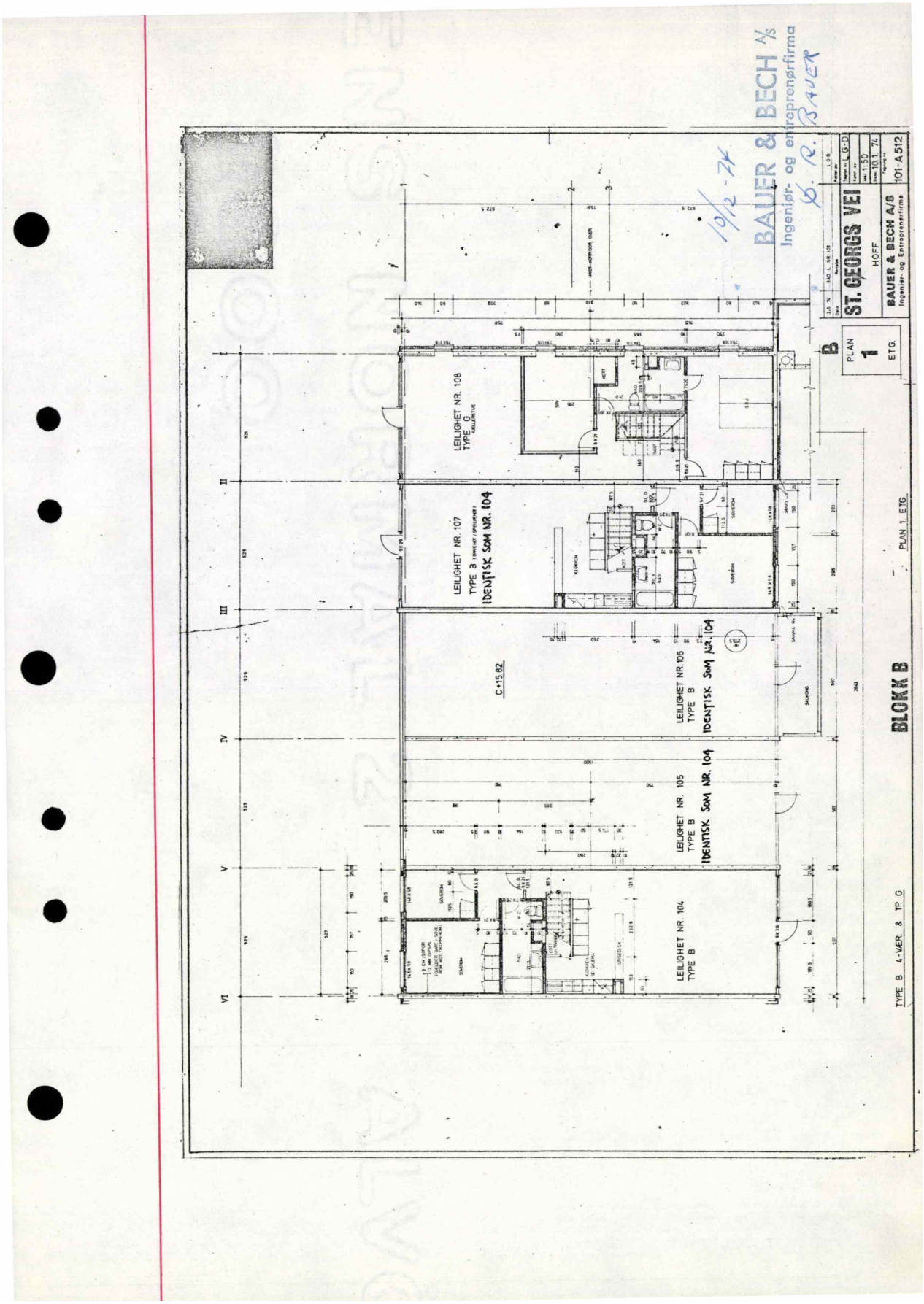

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
10/12 - 74
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A523
PLAN 2 ETG
BLOKK C
TYPE B 4-VER.
LEILIGHET NR. 211 TYPE B IDENTISK SOM NR. 207
LEILIGHET NR. 210 TYPE B IDENTISK SOM NR. 207
LEILIGHET NR. 209 TYPE B IDENTISK SOM NR. 207
LEILIGHET NR. 208 TYPE B IDENTISK SOM NR. 207
LEILIGHET NR. 207 TYPE B IDENTISK
C + 17.26

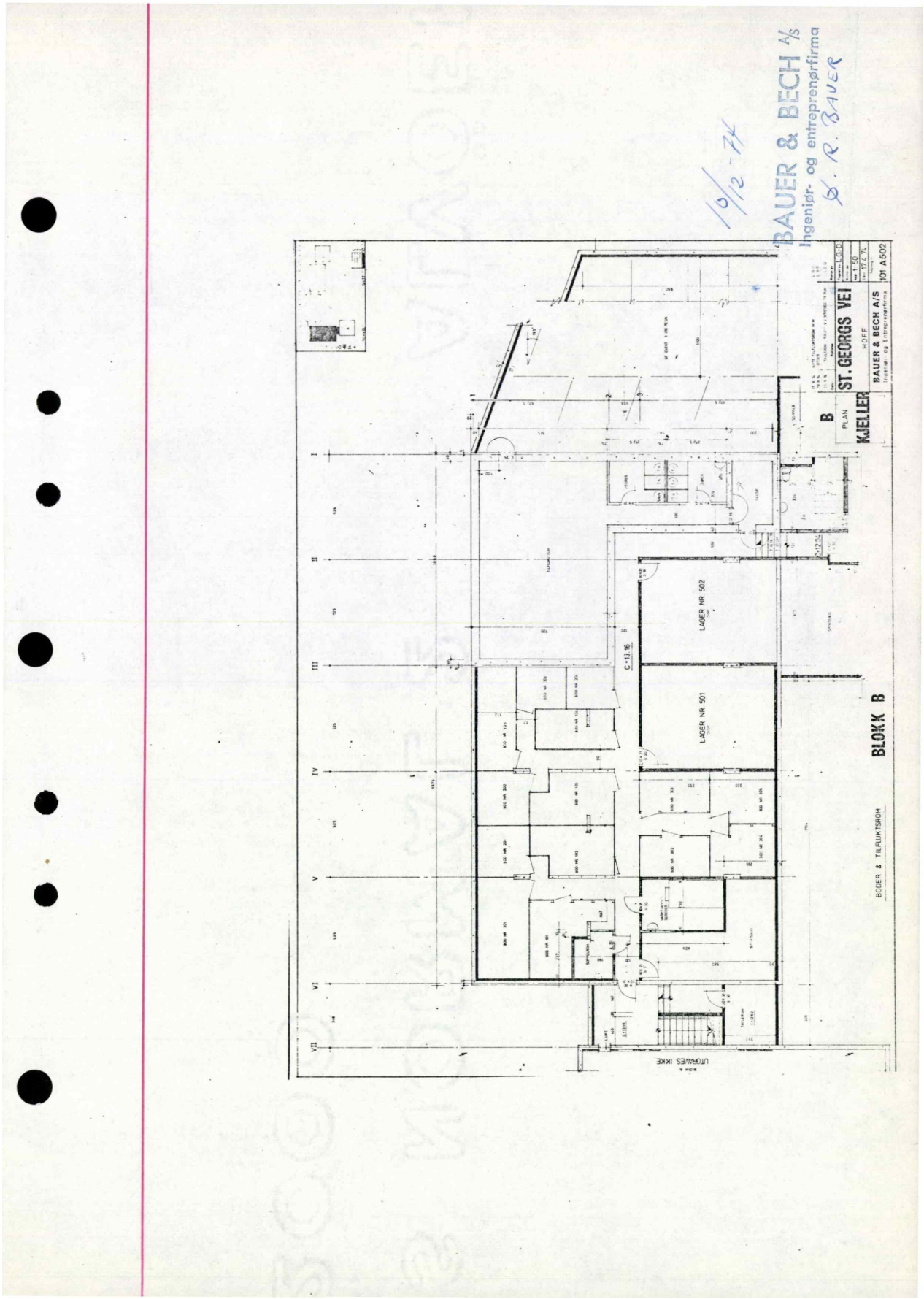

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
HOFF
BLOKK 6
PLAN 1 ETG
TYPE A 2 VER.
LEILIGHET NR. 113 TYPE A IDENTISK SOM NR. 109
LEILIGHET NR. 112 TYPE A IDENTISK SOM NR. 109
LEILIGHET NR. 111 TYPE A IDENTISK SOM NR. 109
LEILIGHET NR. 110 TYPE A IDENTISK SOM NR. 109
LEILIGHET NR. 109 TYPE A
C-14.60

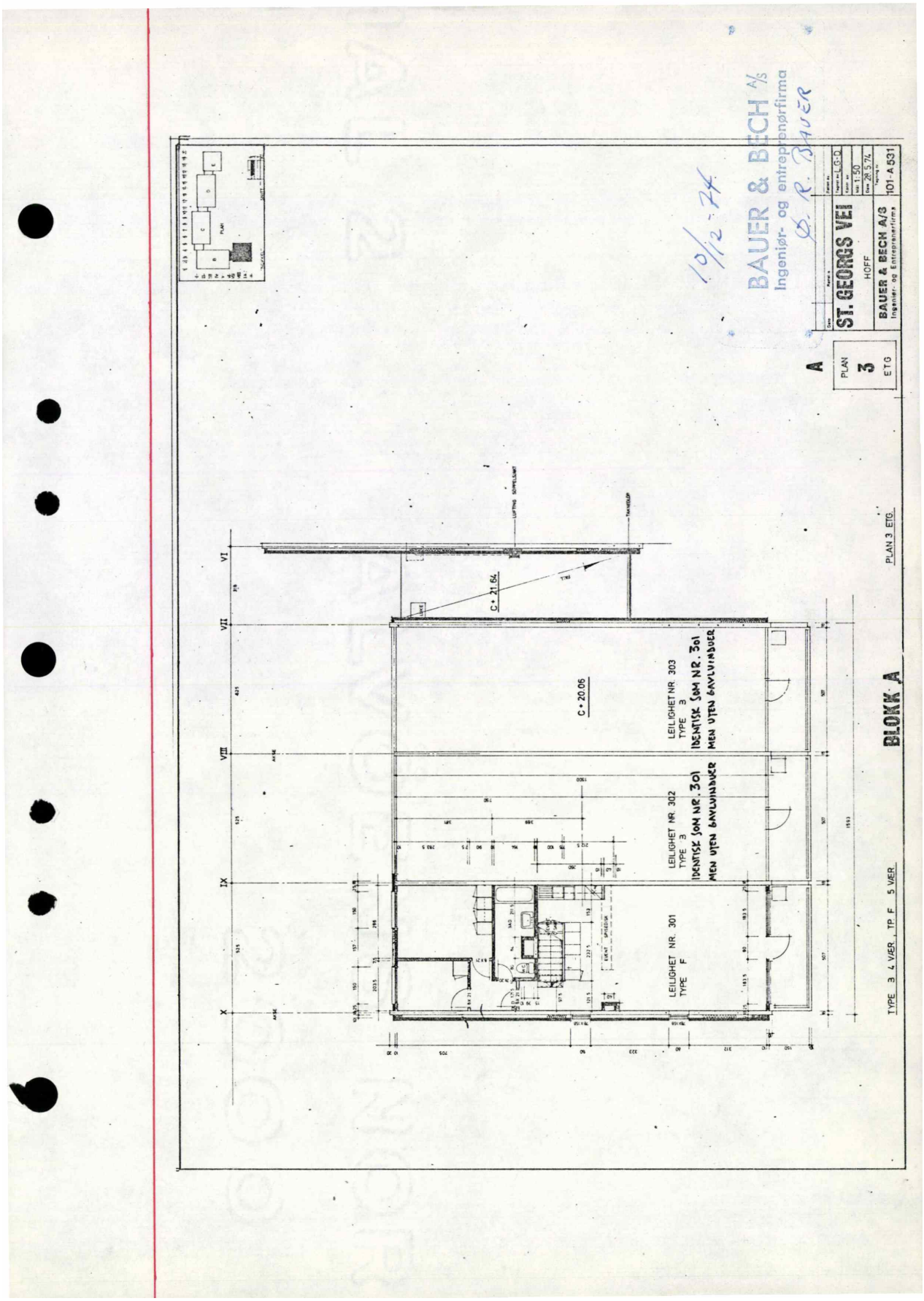

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
10/2 - 74
BLOKK D
C-10.24
C-11.94
C-11.94
C-12.04
BLOKK C
BODER, FELLESROM & GARASJE

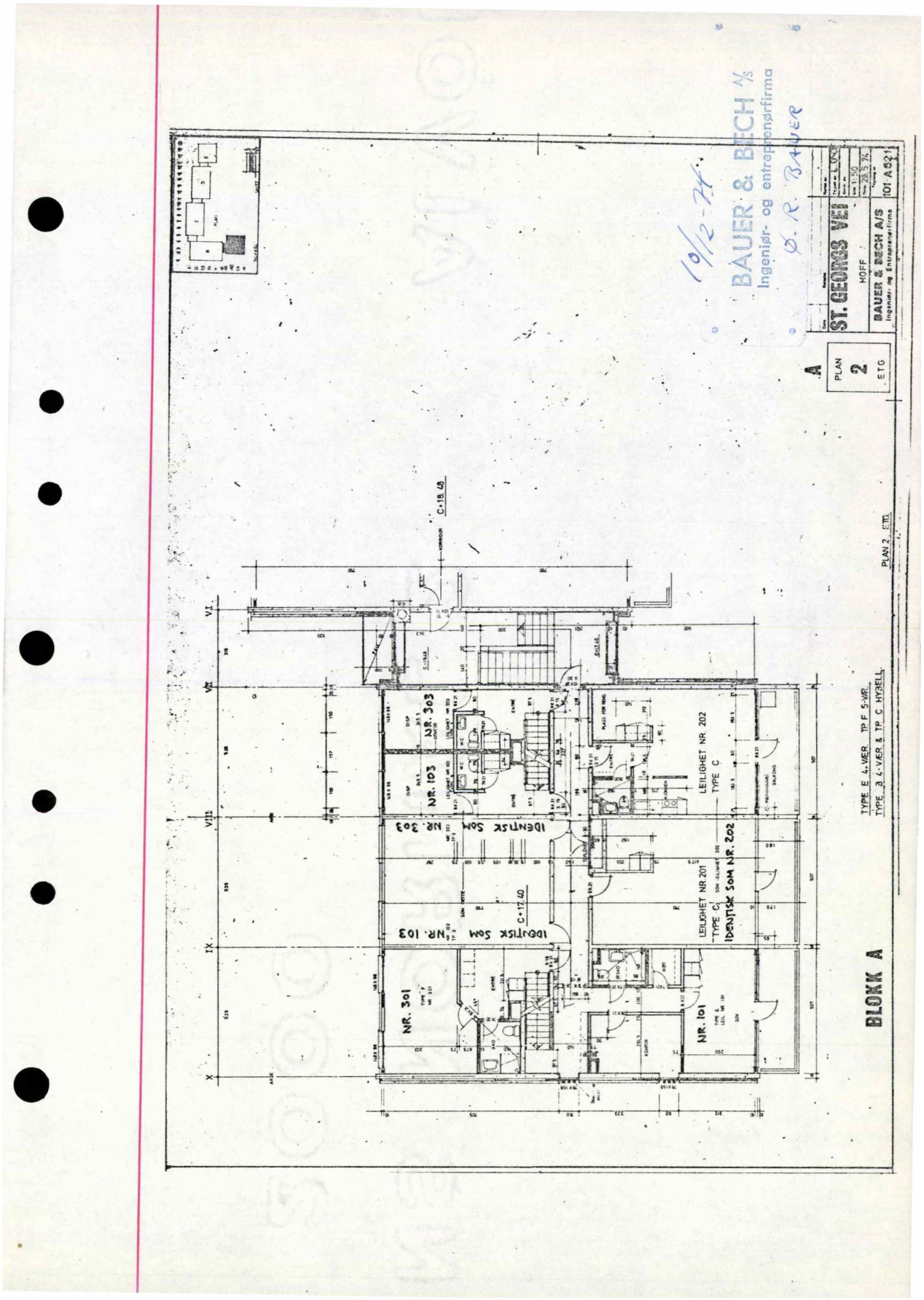

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A 532
PLAN 3 ETG
LEILIGHET NR. 308 TYPE H
LEILIGHET NR. 307 TYPE 3 IDENTISK SOM NR. 304
LEILIGHET NR. 306 TYPE 3 IDENTISK SOM NR. 304
LEILIGHET NR. 305 TYPE 3 IDENTISK SOM NR. 304
LEILIGHET NR. 304 TYPE 3
C-21.14
BLOKK B
PLAN 3. ETG.
TYPE 3 4 VÆR. , TP F. 5 VÆR. + TP H

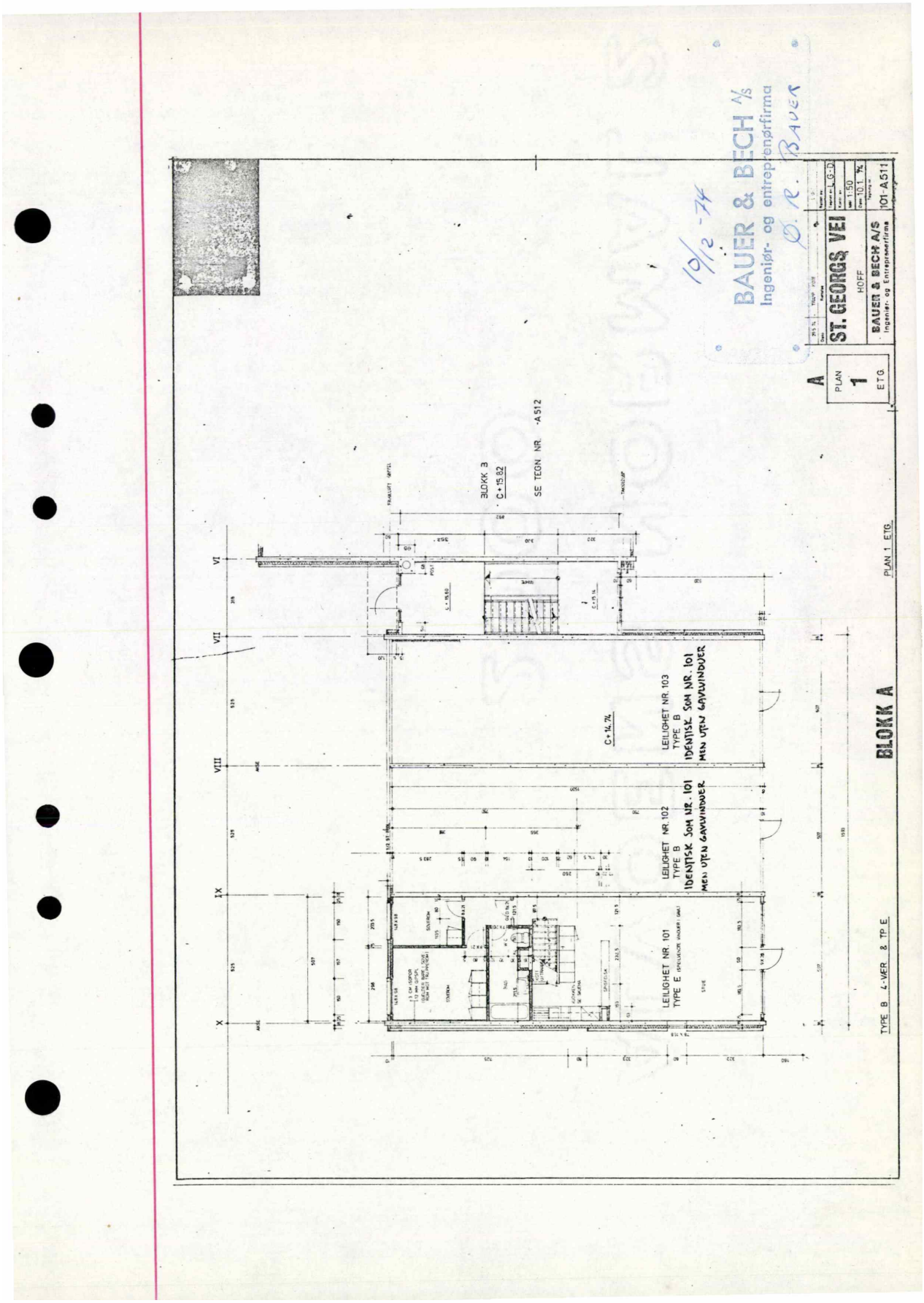

BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
PLAN 2 ETG.
BLOKK B
PLAN 2. ETG.
TYPE 3 L-VÆR & TP C HYBELL + TP G & H
LEILIGHET NR. 206 TYPE C IDENTISK SOM NR. 203
LEILIGHET NR. 205 TYPE C IDENTISK SOM NR. 203
LEILIGHET NR. 204 TYPE C IDENTISK SOM NR. 203
LEILIGHET NR. 203 TYPE C
LEILIGHET NR. 103
LEILIGHET NR. 308
NR. 304
NR. 104
IDENTISK SOM NR. 104
IDENTISK SOM NR. 304
C-18.48


BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
PLAN 1 ETG
BLOKK B
LEILIGHET NR. 108 TYPE G
LEILIGHET NR. 107 TYPE B IDENTISK SOM NR. 104
LEILIGHET NR. 106 TYPE B IDENTISK SOM NR. 104
LEILIGHET NR. 105 TYPE B IDENTISK SOM NR. 104
LEILIGHET NR. 104 TYPE B
C+15.82
PLAN 1. ETG
TYPE B 4-VER & TP G


BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
B
PLAN
KJELLER
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
101 A502
LAGER NR 502
LAGER NR 501
BLOKK B
BODER & TILFLUKTSROM
UTGRAVES IKKE


BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
O. R. Bauer
10/12-74
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A 531
PLAN 3 ETG
A
C + 21.64
C + 20.05
LEILIGHET NR 303
TYPE 3
IDENTISK SOM NR. 301
MEN UTEN BAYLUVINDUER
LEILIGHET NR 302
TYPE 3
IDENTISK SOM NR. 301
MEN UTEN BAYLUVINDUER
LEILIGHET NR. 301
TYPE F
BLOKK A
PLAN 3 ETG.
TYPE 3 4 VÆR., TP F 5 VÆR.


BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
PLAN 2 ETG
A
BLOKK A
NR. 303
NR. 103
NR. 301
NR. 101
LEILIGHET NR. 202
TYPE C
LEILIGHET NR. 201
TYPE C
IDENTISK SOM NR. 202
IDENTISK SOM NR. 303
IDENTISK SOM NR. 103
C+18.48
C+17.40
PLAN 2. ETG.
TYPE E 4-VER TP F 5-VÅR
TYPE B 4-VER & TP C HYBELL


BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
ST. GEORGS VEI
HOFF
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
101-A511
PLAN 1 ETG.
A
BLOKK A
PLAN 1 ETG.
TYPE B 4-VER. & TP E
BLOKK B
SE TEGN NR. -A512
C+15.82
C+14.74
LEILIGHET NR. 103
TYPE B
IDENTISK SOM NR. 101
MEN UTEN GAVLVINDUER
LEILIGHET NR. 102
TYPE B
IDENTISK SOM NR. 101
MEN UTEN GAVLVINDUER
LEILIGHET NR. 101
TYPE E
STUE
VI
VII
VIII
IX
X


OSLO VANN- OG KLOAKVESEN
OSLO BYPLANKONTOR
Gnr. 31 bnr. 310.
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Byplansjefen godkjente utlagt til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for tomt for boligbebyggelse samt bebyggelsesplan på gnr. 31 bnr. 310, 22.12.70, saken er 2390/70 arkivsak.
Offentlig ettersyn varte fra 9.2.71 til 9.3.71 uten at det kom merknader.
Reguleringsbestemmelser for deler av Oslo kfre. anne.
Reguleringsgaten skal stadfestes av departementet.
Minsteavstand til nabogrense er 4 m og til midt vei 12,5 m.
Reguleringslinjer, R.p., er vist.
Forøvrig henvises til pkt. 10.1 "Bestemmelser for bygge-områdene" samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone", som følger vedlagt.
Oslo byplankontor, den 25.1.71
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
F. Wien
e.ben.
Gnr. 31 bnr. 310
ST. GEORGS VEI
GNR 31 BNR 310
HOFF
Mål 1:500
Dato 18.12.
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og entreprenørfirma
10/2 - 74
SITUASJONSKART
M. 1:500
Kartlag NV 0.2.1
Sn 20.20
Sn 26.25
Sn 19.95
9479
2643
2645
1595
1530
520
3/310
3/309
3/101
3/100
3/8
3/237
3/238
LEKEPLASS
4 ETG.
5 ETG.
3 ETG.
B
C
D
E
y-2000
x 1500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 B OSLO 5 - TLF 59 60

KOPI

Oslo, den 16.9.1977

O.Ve/NV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
St. Georgs vei - St. Edmunds vei, Oslo 2

Journalnr.
73/3909

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
9.9.1977

Bygningens art
Boligblokker

Byggherre
Stift boligselskap v/Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4

Byggemelder
Stift boligselskap v/Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 74, Oslo 4

Ansvarshavende
Tømrerm. Gunnar Hannerud, Sandakerveien 74, Oslo 4

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

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

For bygningssjefen

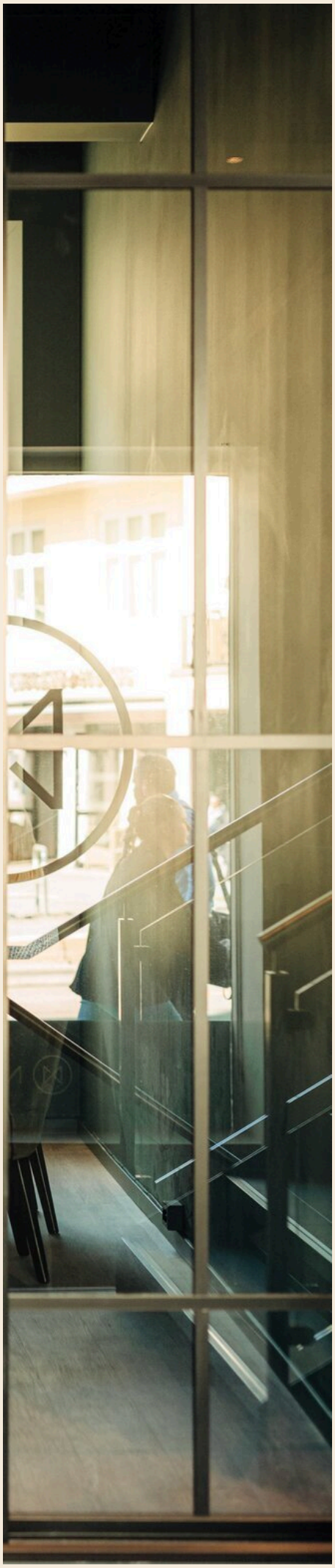
Olav Vevle

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

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: St. Edmunds vei 39C 0280 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 310, snr 50 (ideell andel 1/1) / Gnr 31, bnr 310, snr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Bjerke Olsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
928 89 462