

Vikingveien 7



Velkommen til

Vikingveien 7



Salgsoppgaven produsert 18. april 2025

En perle på Nordstrand!

Påkostet rekkehus m/panoramautsikt | 3 solrike uteplasser | Nytt bad/kjøkken | Garasje m/el

Prisantydning	14 250 000,-
Omkostninger	357 600,-
Totalpris	14 607 600,-
BRA-i	161 kvm
Totalt BRA	188 kvm
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1917
Megler	Espen Johnsen
Telefon	977 01 750
E-post	e.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til et lekkert rekkehus over tre plan med en av de råeste beliggenhetene på Nordstrand! Boligen ligger fantastisk til med panorama fjordutsikt fra de fleste rom, store vindusflater, tre solrike uteplasser og en eksklusiv takaltan med unike solforhold. Parkering på tomt og garasje m/el.

Boligen oppleves lys og moderne med høy standard, flotte detaljer og en gjennomtenkt planløsning som gir god trivsel – Må oppleves!

- Lekkert rekkehus på 188kvm bra
- Solrike uteplasser på 48, 13 og 6 kvm
- Nytt bad fra 2025, totalt 4 bad/wc
- Pent kjøkken fra 2024
- Takhøyde opp til 2,6 m
- Peis, gulvvarme og 2 varmepumper
- God lagringsplass på loft
- Kort vei til Sæter og Holtet med gode kollektivforbindelser, 5 min gange til stranda!

Arealer og innhold

BRA-i:	161 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	188 kvm
TBA:	67 kvm

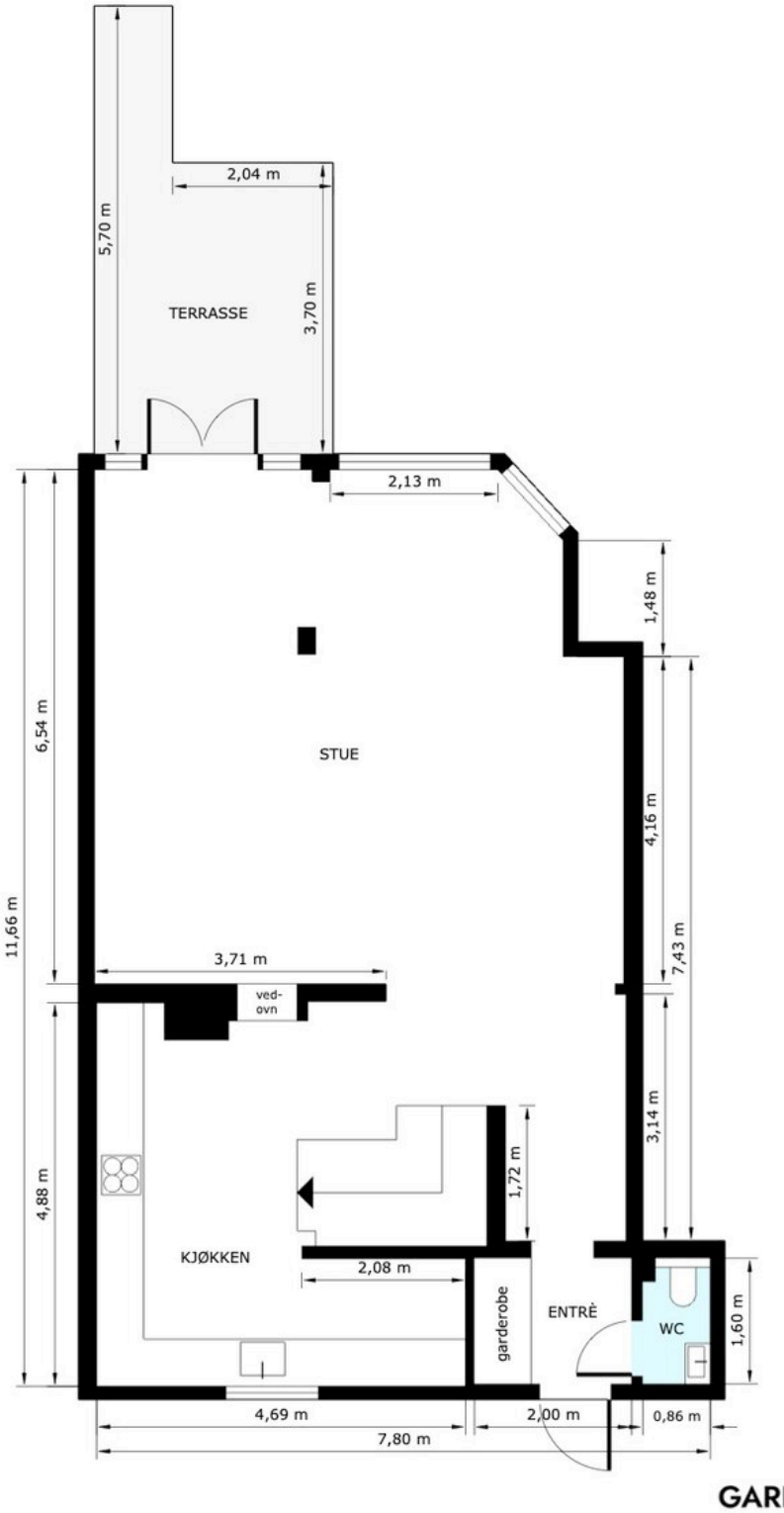
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Trapperom, bad, kjellerstue og sovealkove.
BRA-e: 9 kvm. Bod under terrasse.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 18 kvm. Biloppstillingsplass i garasje.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. 2 soverom, bad, toalettrom og trapp
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 6 kvm.

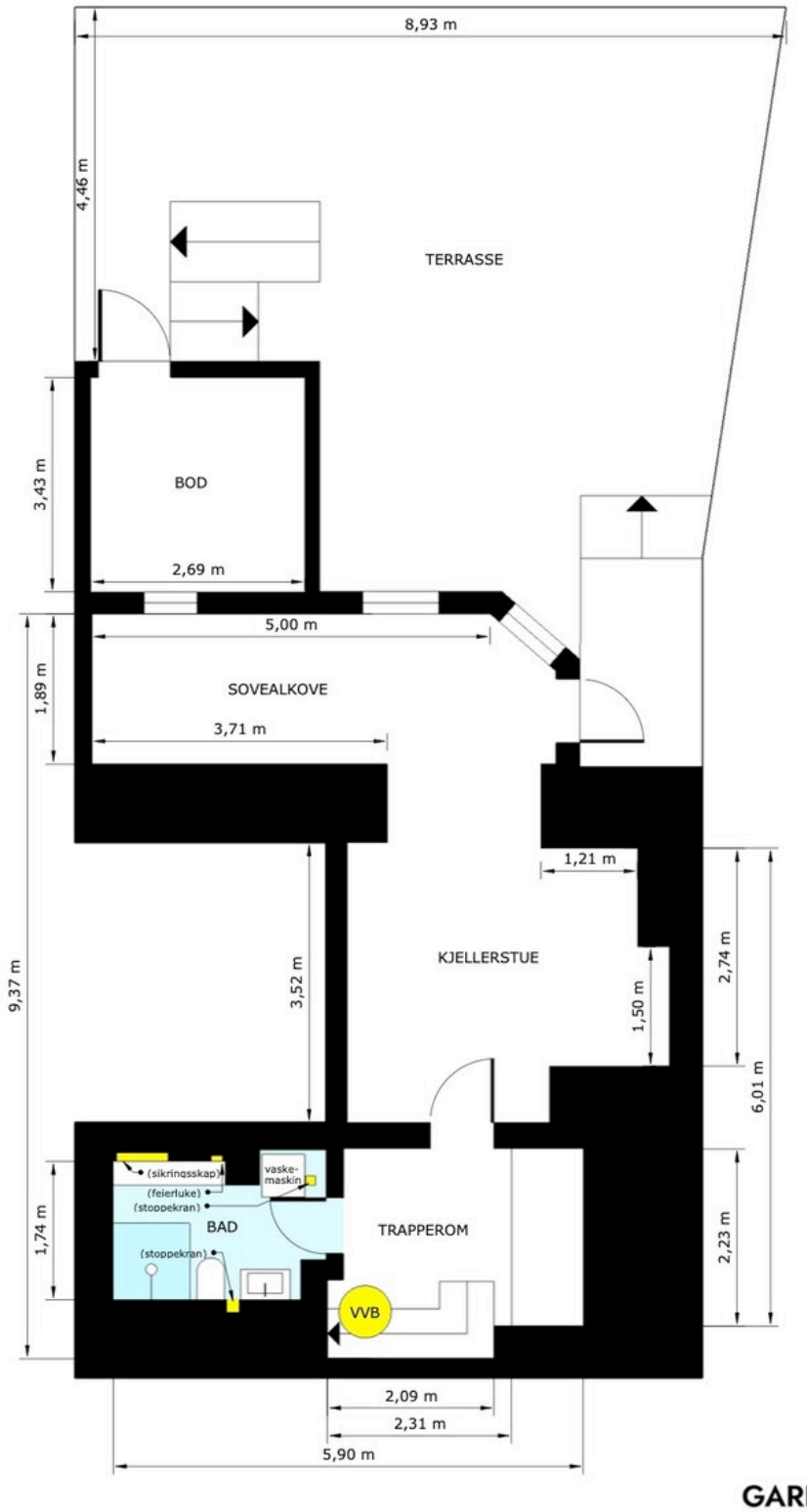
VIKINGVEIEN 7
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

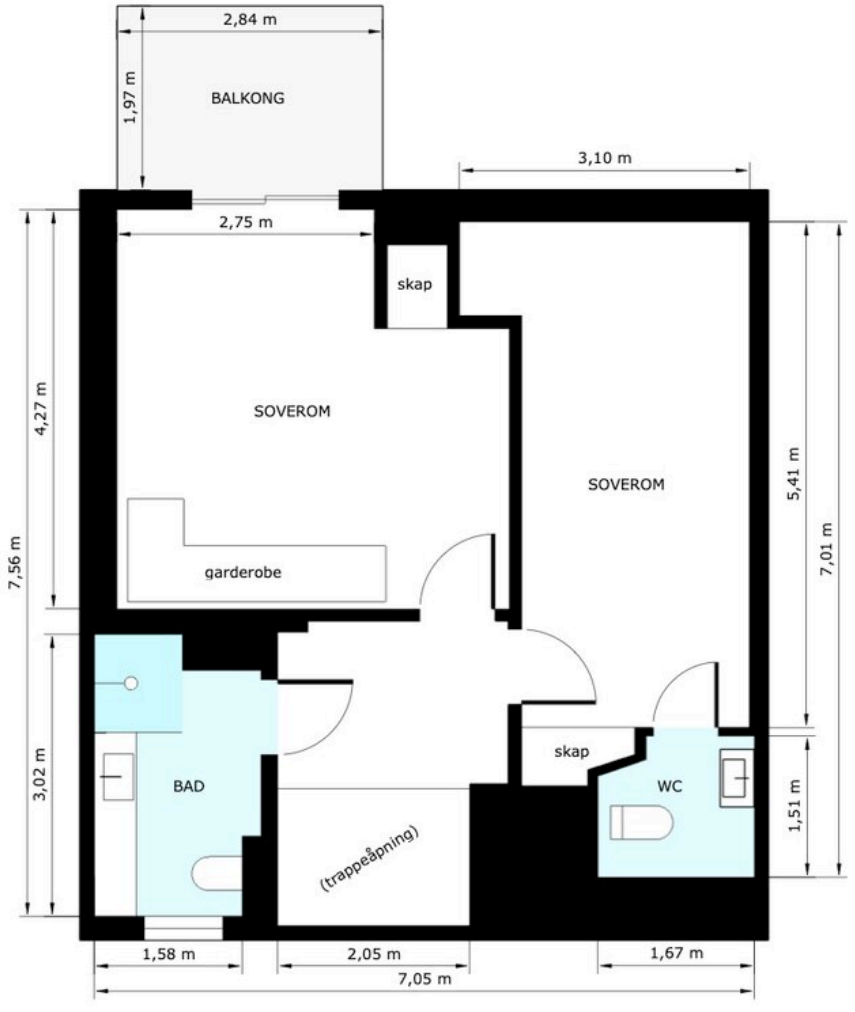
VIKINGVEIEN 7
KJELLER



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

VIKINGVEIEN 7
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



































































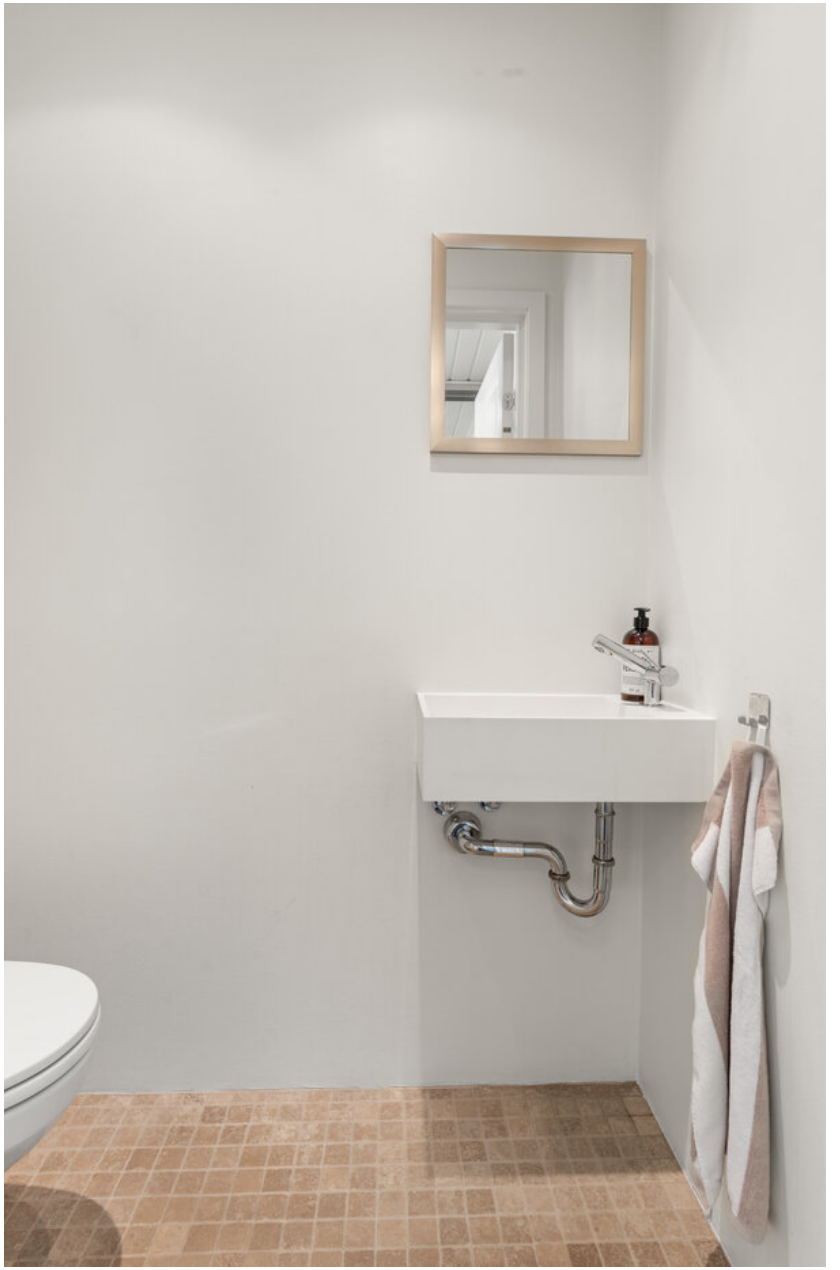












Informasjon

Vikingveien 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0139/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Vikingveien 7, 1170 OSLO
Gnr 156, bnr 20, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Thomas Alexander Ligård Brunstad
Linn Henriette Tronstad

Kjøpesum og omkostninger
14 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
356 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
357 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
376 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 607 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 626 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1917

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 188 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Trapperom, bad, kjellerstue og sovealkove.
BRA-e: 9 kvm. Bod under terrasse.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, stue, kjøkken og toalettrom.

BRA-e: 18 kvm. Biloppstillingsplass i garasje.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 13 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. 2 soverom, bad, toalettrom og trapp
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 6 kvm.

Innhold

Boligen består av følgende:
2. etasje: Trapperom, toalett, 2 soverom, bad. Adgang til 6 kvm balkong fra soverommet.
1. etasje: Kjøkken, stue, entre, toalett. Adgang til 13 kvm veranda fra stuen.
Kjeller: Trapperom, bad, kjellerstue, soverom. Adgang til 48 kvm terrasse fra sovealkove/kjellerstue.

Lagringsplass på loftet, samt 9kvm bod under terrasse og 18kvm i garasje.

Standard

Diverse fra tilstandsrapporten:
-Terrasse/balkong 2.etg (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra soverommet.
-Terrasse/balkong 1.etg (TBA): Adgang til 13 kvm veranda fra stuen.
-Terrasse/balkong kjeller (TBA): Adgang til 48 kvm terrasse fra sovealkove/kjellerstue.
-Parkering: Biloppstillingsplass i garasje, og på egen tomt.
-Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass på loftet.
-Eksternt areal: 9 kvm bod under terrasse, og 18 kvm i garasje.
-Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 238 cm i trapperommet.
-Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.
-Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 214 cm i stuen.
-Vinduer 2.etg: Vindu i trapp med 2-lags glass fra 1980, baderomsvindu med 2-lags glass fra 1980, takvindu (VELUX CABRIO) på soverom med 3-lags glass fra 2021. Hovedsoveroms balkongdør fra 2021.
-Vinduer 1.etg: 2-lags og 3-lags fra 2022, og 2-lags fra 1994 mot terrasse.
-Takvinduer i stuen fra 1994. Kjøkkenvindu med 3-lags glass fra 2024.
-Vinduer kjeller: Kjellervinduer fra 1982
-Screens til panoramavinduene i stuen
-2023: Montering av elbillader.
-2024: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken.
-2025: Teknisk rom omgjort til bad. 200L varmtvannsbereder.

Planfordeling og innhold:
2. etasje:
Trapperom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme og elektrisk håndkletørker. Utstyrt med servant, servantskap,

dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

1. etasje:
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikroovn og platetopp med innebygget ventilator, og vinskap.

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse. Screens i vinduene.

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Toalett: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant og naturlig avtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom. Veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Kjeller:
Trapperom: Skifer på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp og 200 liters varmtvannsbereder (2025).

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører feierluke, sikringsskap og stakeluke.

Kjellerstue: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme og vedovn.

Soverom: Skifer på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Utgang til terrasse.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten:
-Balkong, terrasse, platting:
TG3 settes pga. utett gulv mot boden som ligger under terrassen og rekkverkshøyde iht til dagens krav. (80cm)

-Våtrom: Bad 2.etg:
TG3 settes pga. gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:
-Drenering:
TG2 settes pga. boligen ligger i bratt skråning og dreneringen fremstår som fungerende på befaringsdagen. Over tid vil de drenerende massene tilstoppes og eier må påregne kostnader i forbindelse med etablering av ny drenering på sikt.

-Grunnmur og fundament:
TG2 settes pga. Enkelte riss og sprekker er registrert. Det er ikke tegn til vesentlige setninger i grunnmuren og denne type
sprekkdannelser er påregnelig i denne type grunnmurskonstruksjoner.

-Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etg:
TG2 settes pga. for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. -

Balkong, terrasse, platting: Terrasse:
TG2 settes pga. for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav

-Vinduer og dører:
TG2 settes pga. alder og slitasje på de eldste vinduene. Takvinduet i 2.etg, 3-lags vindu i stuen og kjøkkenvindu er vurdert uten avvik.

-Yttervegger:
TG2 settes pga. utilstrekkelig luftespalte bak ytterkledningen.

-Renner og nedløp:
TG2 settes pga. renner og nedløp fungerer med dagens tilstand men bør skiftes i forbindelse med rehabilitering av taket.

-Taktekking:
TG2 settes pga. taktekking over boenheten er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen. Det er synlige skader på deler av taket over naboenes boenheter. Dersom det skulle oppstå en lekkasje over naboenes deler av taket kan det bli behov for å legge om taket på hele bygningen.

-Utstyr på tak:
TG2 settes pga. taket har ikke tilstrekkelig plattform til feier etter dagens krav. Det er montert stigetrinn som leder til pipene på taket og taket mangler snøfangere.

-Etasjeskille og gulv på grunn:
TG2 settes pga. enkelte løse fliser på skifergulvet i kjelleren. Gulvene er ellers vurdert uten vesentlige planhetsavvik. Ingen store svekkelser er avdekket.

-Toalettrom: WC 1.etg:
TG2 settes pga. det er ikke etablert noen drensåpning og kun naturlig ventilasjon.

-Toalettrom: WC 2.etg:
TG2 settes pga. kun naturlig avtrekk.

-Trapp:
TG2 settes pga. det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

-Vannledninger:
TG2 settes pga. røropplegget har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Gjelder røropplegg på bad i 2.etg. Øvrige deler av røropplegget er vurdert uten vesentlige avvik.

-Elektrisk:
TG2 settes pga. mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

-Våtrom: Bad kjeller:
TG2 settes pga. fall til sluk.

-Våtrom: Bad 2.etg:
TG2 settes pga. med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

Parkering
Biloppstillingsplass i garasje og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgaven.

Byggemåte
Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer 1.etg: 2-lags og 3-lags fra 2022, og 2-lags fra 1994 mot terrasse. Takvinduer i stuen fra 1994. Kjøkkenvindu med 3-lags glass fra 2024. Kjellervinduer fra 1982. 2.etg: Vindu i trapp med 2-lags glass fra 1980, baderomsvindu med 2-lags glass fra 1980, takvindu på soverom med 3-lags glass fra 2021.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikroovn og platetopp med innebygget ventilator. Benk i utebod.

Følgende medfølger ikke handelen:
-Vaskemaskin
-Taklamper
-Projektor/lerret

NB: Montert skap til prosjektor kan følge med hvis ønskelig.

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.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet gulvvarme, to luft til luft varmepumpe og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskapet er plassert bak skyvedør på badet i kjelleren. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-2025:
Ombygging av teknisk rom til bad, eltavle inne på bad som avviker fra standarden.
-Ny installert varmekabel på bad, opplegg til vvb under kjellertrapp, montert belysning og stikk på nytt bad i uetg.

-2024:
-Montere stikk til komfyr, mikro, kjøleskap, fryser, vinskap, og under benk til stikk i kjøkkenbenk.
-Montere komfyrvakt med taksensor.
-Montere tre pendelllamper over kjøkken.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Ingen felleskostnader for boligen

Kommunale avgifter

Kr 24 547,-pr. 2025

Rekkehuset er en del av et sameie bestående av to seksjoner. Enhetene har hver sin selvstendige del, og sameiet har iht. selger ingen vedtekter etc. Seksjonering for sameiet følger vedlagt.

Eiendomsskatt

Kr 4 575,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 373 928,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 495 713,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 841 kvm (Eiertomt)
Tomtearealet gjelder sameiets samlede areal. I sameiet seksjonering er sameiets tomt ikke tildelt enkelte seksjoner. Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Vikingveien 7. Eiendommen befinner seg i et ettertraktet og familievennlig bomiljø på Nordstrand i Oslo. Vikingveien, kjent for sin sjarm, strekker seg fra Kastellet til Holtet og byr på rolige villaveier med storslåtte boliger og imponerende utsikt. Nærhet til Nordstrand bad og Ekeberg gjør det enkelt å nyte området, og Ulvøya ligger innen sykkelavstand. Her er man i et veletablert nabolag med kort vei til ridesenter, treningssenter og tennisanlegg. Nordstrandhallen tilbyr gode fasiliteter for både håndball og fotball, med plass til

opptil 3000 tilskuere, og det finnes flere idrettslag som dekker ulike aktiviteter for alle aldre. Bunnefjorden byr på populære badeplasser som Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya, mens Bekkelagsbadet har fasiliteter som stupebrett, foodtruck, ballbinge, sandvolleyball og parkour-bane. I nærområdet finner du også vakre skogsområder med Brannfjell som et ideelt sted for både korte turer og lengre utflukter med lysløyper og skogsstier.

Ekebergsletta og Skulpturparken på Ekeberg er populære blant turglade, spesielt for familier. Her kan barna oppleve husdyrparken, prøve minigolf og besøke ridesenteret, og området har flere sjarmerende kafeer samt en stor hundepark. Dagligvarehandelen er godt ivaretatt, med Matkroken på Bråten og Spar Kastellet i kort avstand, samt et bredt tilbud av butikker og spisesteder på Holtet og Sæter. På Holtet finner du blant annet den kjente delikatesseforretningen Jacobs, flere caféer og helsetjenester. Lambertseter kjøpesenter ligger ca. 2 km unna, og Oslo sentrum er lett tilgjengelig via offentlig transport eller bil. Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk og tog. Kastellet holdeplass, ca. 450 meter unna, betjenes av trikk 18 og 13, og Nordstrand stasjon, ca. 950 meter unna, har hyppige avganger både til sentrum og Ski. Med bil er reisetiden ca. 10 minutter til Oslo S, 11 minutter til Ryen, 12 minutter til Kolbotn og 50 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skolekrets/barnehage:
Området sokner til Nordstrand barneskole og Nordstrand ungdomsskole.
-Gangavstand til Nordseter skole (1-10) og Nordseter skole (1-7), Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For eiendommen foreligger det ekspedisjonsdokument for vaaningshus (attestert) datert 1917. For eiendommen foreligger det også ferdigattest for tilbygg til tomannsbolig datert 1983, samt oversikt saksgang (ferdigattest ikke sendt, arbeid meldt ferdig) datert 1994 og henleggelse datert 1994 for påbygg og innglassing av terrasse. Dokumentene følger vedlagt.

Kjellerstue er på byggemeldte tegninger oppgitt som trimrom/bod. Endring av bod (tilleggsdel) til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet. Vi kan ikke se at sovealkove og utebod i kjeller er tegnet inn på godkjente tegninger av boligen. Det er derfor uklart hvorvidt dette arealet er søkt om/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra Vikingveien. Nabo i nr 9 har tinglyst kjørbar adkomst over Vikingveien 5 og 7.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og underjordisk parkeringsanlegg. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/156/20/2:
20.04.1959 - Dokumentnr: 4383 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

03.10.1969 - Dokumentnr: 16303 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

18.11.1981 - Dokumentnr: 30046 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Bestemmelse om forstøtningsmur
Overført fra: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

07.07.1983 - Dokumentnr: 19610 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:286
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

04.03.1988 - Dokumentnr: 15858 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

18.04.1988 - Dokumentnr: 25802 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:371
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:156 Bnr:20
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

05.08.1988 - Dokumentnr: 52223 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 214/477
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke bolig kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 18. april 2025

Megler

Espen Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Vikingveien 7

Vikingveien 7

Nabolaget Nedre Nordstrand/Kastellet nordvest - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Steinerskolen på Nordstrand (1...	248 elever, 11 klasser	14 min 🚶 1 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	966 elever, 50 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	371 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	619 elever, 36 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	314 elever, 20 klasser	19 min 🚶 1.3 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	7 min 🚗 4.3 km

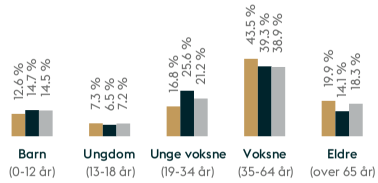
Offentlig transport

Nordstrand bad	Totalt 13 ulike linjer	7 min 🚶 0.5 km
Bråten	Linje 13, 19	11 min 🚶 0.7 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	12 min 🚶 0.9 km
Lambertseter	Linje 1, 4	7 min 🚗 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6 km

Barnehager

Bråten barnehage (0-5 år)	63 barn	11 min 🚶 0.7 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5...	64 barn	16 min 🚶 1.1 km
Nordseter barnehage (1-5 år)	52 barn	17 min 🚶 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Nordstrand/Kastelle	2.423	1 061
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

⚽ Nordseter skole	15 min 🚶
⚽ Nordstrand tennishall	16 min 🚶
🚴 EVO Nordstrand	21 min 🚶
🚴 Best Trening	21 min 🚶

«Kort vei til Oslo, kveldssol, gode kollektiv muligheter til Oslo sentrum, gode skoler/oppvekstvilkår for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

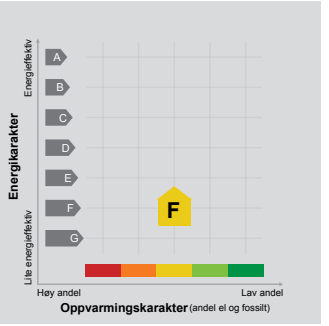
Gateparkering
Lett 83/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Vikingveien 7
Postnummer	1170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80362625
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91656
Dato	13.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tronstad, Linn	9578-5998-4-874778	2025-03-13 11:24:13
Brunstad, Thomas Alexander Ligård	9578-5999-4-1767009	2025-03-13 10:32:41

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
13. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikingveien 7, 1170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Linn Henriette Tronstad, Thomas Alexander Ligård Brunstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89952967
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Standard rør AS, Visjonel AS. (Kjøkken og bad)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Standard rør AS, bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Standard rør AS, bad

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: Pallesen bygg AS. Fornyet takpapp og blikk i takrenne på sørsiden av taket

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Visjon el AS. el bil lader, bad og kjøkken arbeid Varmepumper, varmtvannbereder

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

Når ble kontrollen utført? 2025 januar

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjell Sæterøy AS

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: TT teknikk, Mars/april 2025, rørfornying

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Pallesen bygg as skiftet takpapp og takrenne i 2021

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: skiftet til nye varmepumper 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brunstad, Thomas Alexander Ligård	**2025-03-13**	**Tronstad, Linn**	**2025-03-13**

Identifikasjon

bankID Brunstad, Thomas Alexander Ligård

Identifikasjon

bankID Tronstad, Linn

SIGNICAT

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

Vikingveien 7
1170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1917
BRA: 188 m^2
BRA-i: 161 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	18	2	0

Supertakst
GNR: 156 BNR: 20 SNR: 2
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Vikingveien 7
1170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28781

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Veranda 1.etg

Oppsummering

TG3 settes pga utett gulv mot boden som ligger under terrassen.

Fliser på gulvet. Tregulv ved trappen. Rekkverk av malt smijern.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 1,7 meter til terrassen under.

Rekkverket blir målt til 80 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav, og utett tekking.
Konsekvens: Fallulykker. Fuktskader.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Fliser må tas opp og gulvet på balkongen må tekkes på nytt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt og stedvis motfall.
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 33 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

KOSTNADSOVERSLAG:
Anslått kostnad på 50-150 000 innebærer oppsparkling av gulvet og nye fliser for å oppnå tilstrekkelig fall mot sluk. En rehabilitering av badet vil koste i overkant av 300 000,-

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen ligger i bratt skråning og dreneringen fremstår som fungerende på befaringsdagen. Over tid vil de drenerende massene tilstoppes og eier må påregne kostnader i forbindelse med etablering av ny drenering på sikt.

Anbefalte tiltak

Ny drenering må etableres på sikt. Dette må gjøres i samråd med tilstøtende naboer i samme rekke.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss og sprekker er registrert. Det er ikke tegn til vesentlige setninger i grunnmuren og denne type sprekkdannelser er påregnelig i denne type grunnmurskonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etg

Oppsummering

Tregulv. Rekkverk av tre.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 3,34 meter til terrasse nedenfor.

Rekkverket blir målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Terrassen har tregulv på støpte fundamenter. Rekkverket mot nedsiden er av glass.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,81 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 89 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Gulvet har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og bør skiftes innen 5-10 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2 settes pga alder og slitasje på de eldste vinduene.
Takvinduet i 2.etg, 3-lags vindu i stuen og kjøkkenvindu er vurdert uten avvik.
Dører er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Alle vinduer fra før 2005 gis tg2 og anbefales utskifting innen 3-5 år. Dette gjelder også takvinduer i stuen.

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig luftespalte bak ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med fasaderehabilitering må det sørges for utskifting av eventuell musetetting og etablering av luftespalte på 36-48 mm bak kledningen. Det er ikke behov for strakstiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fungerer med dagens tilstand men bør skiftes i forbindelse med rehabilitering av taket.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking over boenheten er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen. Det er synlige skader på deler av taket over naboenes boenheter. Dersom det skulle oppstå en lekkasje over naboenes deler av taket kan det bli behov for å legge om taket på hele bygningen.

Av hensyn til alderen og synlige skader på andre deler av taket anbefales en rehabilitering på sikt.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer/reparasjoner kan bli nødvendig på kort sikt.
Anbefaler rehabilitering av taktekkingen inklusiv takpapp og sløyfer/lekter innen 5-10 år av hensyn til alderen.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2: Taket har ikke tilstrekkelig plattform til feier etter dagens krav. Det er montert stigetrinn som leder til pipene på taket.
TG2: Taket mangler snøfangere. Konsekvens kan være personskade i forbindelse med is som faller fra taket.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med omlegging av taket må det samtidig etableres forskriftsmessig adkomst for feier, og snøfangere på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga enkelte løse fliser på skifergulvet i kjelleren. Gulvene er ellers vurdert uten vesentlige planhetsavvik. Ingen store svekkelser er avdekket.

2. ETASJE
Soverom 1:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Soverom 2:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 mm.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

KJELLER
Kjellerstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, -2 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Sovealkove:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg

måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak
Løse skiferfliser må tas opp og limes på nytt til underlaget.

Toalettrom: WC 1.etg

Oppsummering
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. I tillegg mangler det tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, og samtidig lage luftespalte under baderomsdøren for å få tilluft til rommet.

Toalettrom: WC 2.etg

Oppsummering
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
I tillegg mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, og samtidig lage luftespalte under baderomsdøren for å få tilluft til rommet.

Trapp

Oppsummering
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering
Røropplegg på kjøkken og på badet i kjeller er vurdert uten avvik.

BAD 2.ETG:
Røropplegget har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Gjelder røropplegg på bad i 2.etg.
Øvrige deler av røropplegget er vurdert uten vesentlige avvik.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet i 2.etg.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert bak skyvedør på badet i kjelleren.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
-2025: Ombygging av teknisk rom til bad, eltavle inne på bad som avviker fra standarden. Ny installert varmekabel på bad, opplegg til VVb under kjellertrapp, montert belysning og stikk på nytt bad i uetg.
-2024: Montere stikk til komfyr, mikro, kjøleskap, fryser, vinskap, og under benk til stikk i kjøkkenbenk.
Montere komfyrvakt med taksensor.
Montere tre pendelllamper over kjøkken.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.3.2025	**10.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Linn Henriette Tronstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Thomas Alexander Ligård Brunstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vikingveien 7, 1170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**156**	Bruksnr:	**20**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1917**						
Boligtype:	**Bolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vinduer 1.etg: 2-lags og 3-lags fra 2022, og 2-lags fra 1994 mot terrasse. Takvinduer i stuen fra 1994. Kjøkkenvindu med 3-lags glass fra 2024.
Kjellervinduer fra 1982.
Vinduer 2.etg: Vindu i trapp med 2-lags glass fra 1980, baderomsvindu med 2-lags glass fra 1980, takvindu på soverom med 3-lags glass fra 2021.

INNHOLD

Primærrom:
2. etasje: Trapperom, toalett, 2 soverom, bad.
1. etasje: Kjøkken, stue, entre, toalett.
Kjeller: Trapperom, bad, kjellerstue, soverom.

STANDARD

2. etasje

Trapperom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme og elektrisk håndkletørker. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

1. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikroovn og platetopp med innebygget ventilator, og vinskap.

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Entre: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Toalett: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant og naturlig avtrekk uten tilluft fra tilstøtende rom. Veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Kjeller

Trapperom: Skifer på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp og 200 liters varmtvannsbereder (2025).

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører feierluke, sikringsskap og stakeluke.

Kjellerstue: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme og vedovn.

Soverom: Skifer på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Utgang til terrasse.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	45	0	0	6
1. etasje	97	79	18	0	13
Kjeller	46	37	9	0	48
Totalt m²	**188**	**161**	**27**	**0**	**67**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	52	45	7
Totalt m²	**52**	**45**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	45	45	0	2 soverom, bad, toalettrom og trapp.	Ingen sekundærrom.
1. etasje	97	79	18	Entré, stue, kjøkken og toalettrom.	Biloppstillingsplass i garasje.
Kjeller	46	37	9	Trapperom, bad, kjellerstue og sovealkove.	Bod under terrasse.
Totalt m²	**188**	**161**	**27**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong 2.etg (TBA): Adgang til 6 kvm balkong fra soverommet.
Terrasse/balkong 1.etg (TBA): Adgang til 13 kvm veranda fra stuen.
Terrasse/balkong kjeller (TBA): Adgang til 48 kvm terrasse fra sovealkove/kjellerstue.
Parkering: Biloppstillingsplass i garasje, og på egen tomt.
Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass på loftet.
Eksternt areal: 9 kvm bod under terrasse, og 18 kvm i garasje.
Takhøyde 2.etg: Takhøyden er målt til 238 cm i trapperommet.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 214 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen ligger i bratt skråning og dreneringen fremstår som fungerende på befaringsdagen. Over tid vil de drenerende massene tilstoppes og eier må påregne kostnader i forbindelse med etablering av ny drenering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny drenering må etableres på sikt. Dette må gjøres i samråd med tilstøtende naboer i samme rekke.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Enkelte riss og sprekker er registrert. Det er ikke tegn til vesentlige setninger i grunnmuren og denne type sprekkdannelser er påregnelig i denne type grunnmurskonstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur mot vei ovenfor boligen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemuren har sprekker enkelte steder i overflaten, men vurderes inntakt og uten behov for tiltak.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad i kjeller er pusset opp i regi av eier.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn på fuktskader i vegger i kjelleren. Enkelte skiferfliser er løse fra underlaget i kjellerstuen men dette har sannsynligvis sammenheng med utilstrekkelig flislim og/eller naturlige bevegelser i bygget.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2.etg

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Tregulv. Rekkverk av tre.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 3,34 meter til terrasse nedenfor.

Rekkverket blir målt til 86 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda 1.etg

Type	Terrasse
Veranda/altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

TG3 settes pga utett gulv mot boden som ligger under terrassen.

Fliser på gulvet. Tregulv ved trappen. Rekkverk av malt smijern.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 1,7 meter til terrassen under.

Rekkverket blir målt til 80 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav, og utett tekking.
Konsekvens: Fallulykker. Fuktskader.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Fliser må tas opp og gulvet på balkongen må tekkes på nytt.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen har tregulv på støpte fundamenter. Rekkverket mot nedsiden er av glass.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 5,81 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 89 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Gulvet har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og bør skiftes innen 5-10 år.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer 2.etg: Vindu i trapp med 2-lags glass fra 1980, baderomsvindu med 2-lags glass fra 1980, takvindu (VELUX CABRIO) på soverom med 3-lags glass fra 2021. Hovedsoverooms balkongdør fra 2021. Vinduer 1.etg: 2-lags og 3-lags fra 2022, og 2-lags fra 1994 mot terrasse. Takvinduer i stuen fra 1994. Kjøkkenvindu med 3-lags glass fra 2024. Vinduer kjeller: Kjellervinduer fra 1982. Ytterdør: Isolerte ytterdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2 settes pga alder og slitasje på de eldste vinduene. Takvinduet i 2.etg, 3-lags vindu i stuen og kjøkkenvindu er vurdert uten avvik. Dører er vurdert uten avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Alle vinduer fra før 2005 gis tg2 og anbefales utskifting innen 3-5 år. Dette gjelder også takvinduer i stuen. Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes pga utilstrekkelig luftespalte bak ytterkledningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
I forbindelse med fasaderehabilitering må det sørges for utskifting av eventuell musetetting og etablering av luftespalte på 36-48 mm bak kledningen. Det er ikke behov for strakstiltak.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Renner og nedløp fungerer med dagens tilstand men bør skiftes i forbindelse med rehabilitering av taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

Ingen merknader.

6.13 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Taktekking over boenheten er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen. Det er synlige skader på deler av taket over naboenes boenheter. Dersom det skulle oppstå en lekkasje over naboenes deler av taket kan det bli behov for å legge om taket på hele bygningen.

Av hensyn til alderen og synlige skader på andre deler av taket anbefales en rehabilitering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utbedringer/reparasjoner kan bli nødvendig på kort sikt.
Anbefaler rehabilitering av taktekkingen inklusiv takpapp og sløyfer/lekter innen 5-10 år av hensyn til alderen.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	**TG-2**

TG2: Taket har ikke tilstrekkelig plattform til feier etter dagens krav. Det er montert stigetrinn som leder til pipene på taket.
TG2: Taket mangler snøfangere. Konsekvens kan være personskade i forbindelse med is som faller fra taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med omlegging av taket må det samtidig etableres forskriftsmessig adkomst for feier, og snøfangere på taket.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

2.etg: Trebjelkelag
1.etg: Trebjelkelag
Kjeller: Støpt gulv

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes pga enkelte løse fliser på skifergulvet i kjelleren. Gulvene er ellers vurdert uten vesentlige planhetsavvik. Ingen store svekkelser er avdekket.

2. ETASJE
Soverom 1:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Soverom 2:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 3 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 mm.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 7 mm.

KJELLER
Kjellerstue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, -2 mm, 1 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 4 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 10 mm (høyre), 5 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 10 mm.

Sovealkove:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 2 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på

midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse skiferfliser må tas opp og limes på nytt til underlaget.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stuen og i kjellerstuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap, fryseskap, vinskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Koketopp med innebygget avtrekk via kjøkkenbenk.
Ingen merknader.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom: WC 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. I tillegg mangler det tilluft til rommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, og samtidig lage luftespalte under baderomsdøren for å få tilluft til rommet.

6.20 Toalettrom: WC 2.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. I tillegg mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, og samtidig lage luftespalte under baderomsdøren for å få tilluft til rommet.

6.21 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp med ukjent alder.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Ingen merknader.	

6.23 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Røropplegg på kjøkken og på badet i kjeller er vurdert uten avvik. BAD 2.ETG: Røropplegget har utløpt mer enn 50% av forventet levetid. Gjelder røropplegg på bad i 2.etg. Øvrige deler av røropplegget er vurdert uten vesentlige avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet i 2.etg.

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2023: Montering av elbillader. 2025: Teknisk rom omgjort til bad. 2024: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert bak skyvedør på badet i kjelleren. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. Fremlagt dokumentasjon: -2025: Ombygging av teknisk rom til bad, eltavle inne på bad som avviker fra standarden. Ny installert varmekabel på bad, opplegg til VVb under kjellertrapp, montert belysning og stikk på nytt bad i uetg. -2024: Montere stikk til komfyr, mikro, kjøleskap, fryser, vinskap, og under benk til stikk i kjøkkenbenk. Montere komfyrvakt med taksensor. Montere tre pendelllamper over kjøkken. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Trapperom kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknader.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon som suppleres av mekaniske avtrekksvifter på badene. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.27 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader. KRAV TIL FALL MOT SLUK: Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	

Anbefalte tiltak overflater
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk. Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen. Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

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

Oppsummering av overflater	TG-3

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt og stedvis motfall.
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 33 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

KOSTNADSOVERSLAG:
Anslått kostnad på 50-150 000 innebærer oppsparkling av gulvet og nye fliser for å oppnå tilstrekkelig fall mot sluk. En rehabilitering av badet vil koste i overkant av 300 000,-

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Hulltaking er utført med 73mm hullbor fra tilstøtende rom (gang).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700604/25948630
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 4

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25802	105	18.4.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/25802/105
Uthentet 2025-03-14 10:29

Larssens Eiendomsbyrå A.S, Rosenkrantzgt. 11, 0159 OSLO 1.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

18.APR.88 025802

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 156 BNR. 20 og bnr. 371

ATKOMSTVEI

Gnr. 156 bnr. 371
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Vikingveien
over gnr. 156 bnr. 20
som vist med rød farge på kart på baksiden.
Gnr.156 bnr.371 og bnr.20 skal ha felles avkjørsel

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 156 bnr. 20
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 156 bnr. 20 og bnr.371

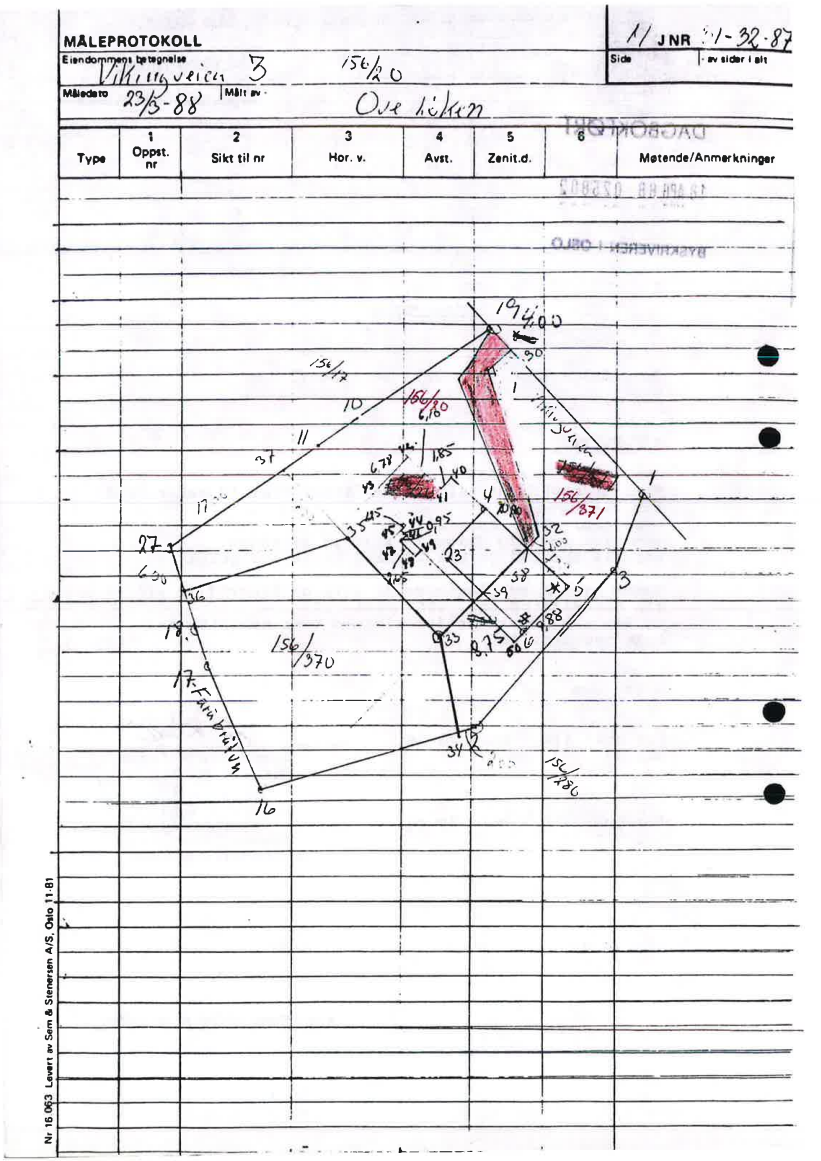
Hjemmelsinnehaver
Harald Nettli

For gnr. 156 bnr. 20 og bnr.371

Hjemmelsinnehaver
Jørgen Gulbrandsen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/25802/105
Uthentet 2025-03-14 10:29



Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700606/25948640
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 6

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19610	105	7.7.1983	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/19610/105
Uthentet 2025-03-14 10:30

Eva Hafslund. Ekebergvn. 290.Oslo 11.

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
07 JUNI 83 016619

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 156 BNR. 20 OG BNR. 286.

AVSTAND FRA ANNEN BYGNING.

Avstand fra bygning på gnr. 156 bnr. 20 til bygning på gnr. 156 bnr. 286 skal være minimum 8 meter. Dette er en gjensidig betingelse.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 156 bnr. 20 og bnr. 286 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den.....

Ingvi Lise Fallo Husland

Gnr. 156 bnr. 20.....
Hjemmelshaver

Eva K. Hafslund

Gnr. 156 bnr. 286.....
Hjemmelshaver

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700607/25948645
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 7

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30046	105	18.11.1981	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30046/105
Uthentet 2025-03-14 10:30

DAGBOKFØRT

18 NOV 81 30046

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr. 156, bnr. 20, Vikingveien 3
eiendom

garasje m/støttemur — 81/278
arbeidets art — bygningskontr. jnr.

Den 25.2.81 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den.....

Ingun Lise Falle Husland
H. Nøkk

.....
eiers underskrift

H. Nøkk

Avskriftens riktighet bekreftes

U Aa.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30046/105
Uthentet 2025-03-14 10:30

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700609/25948655
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 14

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4383	105	19.4.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4383/105
Uthentet 2025-03-14 10:31

Stempelmrk. Kr. 5 — Oslo Kloakkvesen
Tassert den 4/2 58 07
20 APR 1959 4383

Kloakktunnel Bekkelaget-Ljan.

OVERENSKOMST.

Mellom eier og skjøteinnehaver av eiendommen gnr. 156 bnr. 20 og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen inngås denne overenskomst:

Oslo kommune gis tillatelse til å sprenge en kloakktunnel under eiendommen som vist på vedlagte kart i M.= 1:1000 mot at Oslo kommune erstatter mulige skader som tunnelarbeidet måtte påføre eiendommen.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeide som kan skade tunnelen. Dog kan eieren, hva tunnelen angår, bygge hvor som helst på tomten og sprenge kjeller til vanlig dybde under hus, uten å komme i ansvar overfor kommunen for eventuell skade påført tunnelen.

Dersom partene ikke blir enige om erstatningen for eventuell skade som anlegg av tunnelen måtte påføre eiendommen, fastsettes erstatningen ved skjønn av 3 av byfogden oppnevnte skjønnsmenn og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 17/6 — 1957.
Oslo kommune
Vann- og kloakkvesenet:

K.S Bakstad

Oslo, den 6/7 1957.
Eier:

Olaus J. Hafslund

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4383/105
Uthentet 2025-03-14 10:31

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700605/25948635
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 12

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15858	105	4.3.1988	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/15858/105
Uthentet 2025-03-14 10:31
Side 1 av 1

04.MAR.88 015858

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende Gnr.156 Bnr.20 Vikingveien 3

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1987.01.08 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

Furubråtveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 4,0 m kjørebane.

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m/~~20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m/~~20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

OSLO, den 4/3 1988

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

OSLO, den 4/3 1988

FILIMAR HOEL
ADVOKAT

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700608/25948650
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 9

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16303	105	3.10.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16303/105
Uthentet 2025-03-14 10:30

~~Hans~~ Hafslund, Furubråtveien ~~28~~, Nordstrand.
Olaus (18)

ERKLÆRING 16303
3/1.67. 3 OKT. 1969

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
Måling og utskillelse av en parsell
av gnr. 156 bnr. 20 i Oslo.

~~Matr.nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vikingveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 3,5 m bred kjørebane.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 30/9- 1969
Olaus J. Hafslund

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 30/9 1969
Olaus J. Hafslund

Avskrifter ~~av~~ tilsendt ~~rekvirenten~~ ~~rekvirenten~~ ~~eftes~~ 1

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 6141/66.

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/KLARA BRANDRUD
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0139/25
Vår referanse: 3700603/25948625
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 10

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52223	105	5.8.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	156	20	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

DAGBOKFØRT

05.AUG.88 052223

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jan Hoff	Boks 1745 Vika 0121 Oslo 1	415856

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
156	20	--	Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Jørgen Gulbrandsen	180845.[redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 477	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	263		21				41			
2	B	214		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		477		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Vikingvn. 3, 1170 Oslo 11

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
26.7.88	J. Gulbrandsen
Sted: Oslo	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

SITUASJONSKART
GNR 156 BNR 20 i OSLO – VIKINGVN. 3, OSLO 11

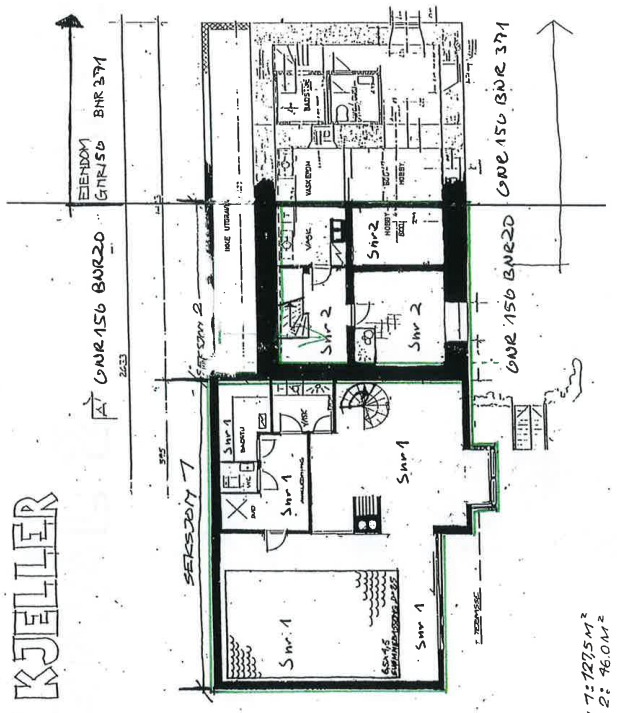
BILAG 1



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

BILAG 2-1

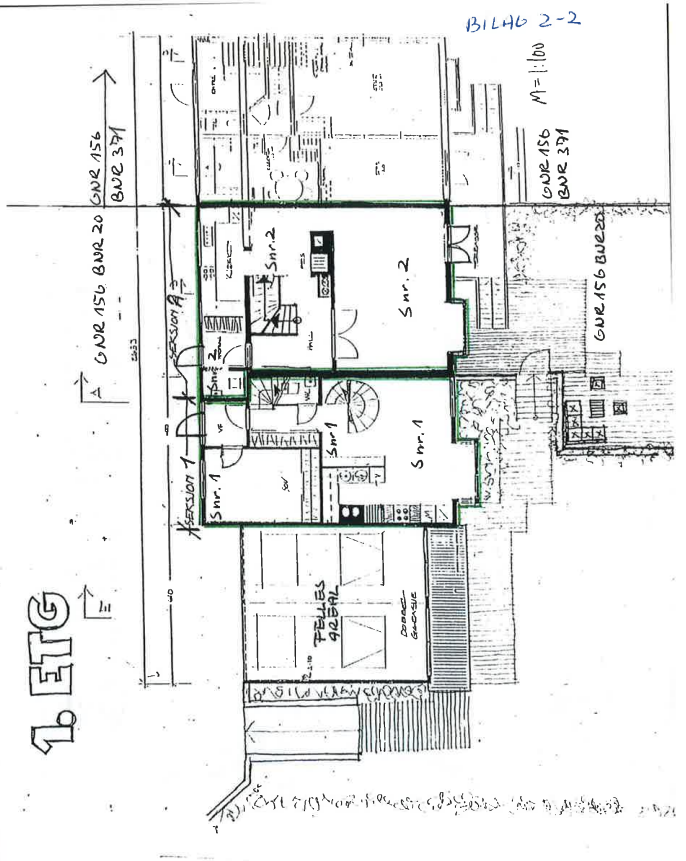


GNR 156 BNR 20 I OSLO
VIKINGVN. 3, OSLO 11
PLAN KJELLER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

BILAG 2-2

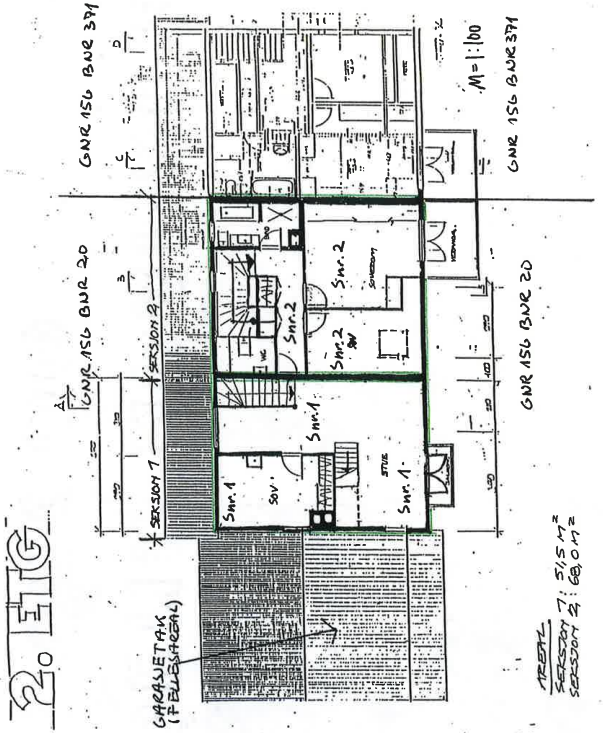


GNR 156 BNR 20 I OSLO
VIKINGVN. 3, OSLO 11
PLAN 1. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

BILAG 2-3

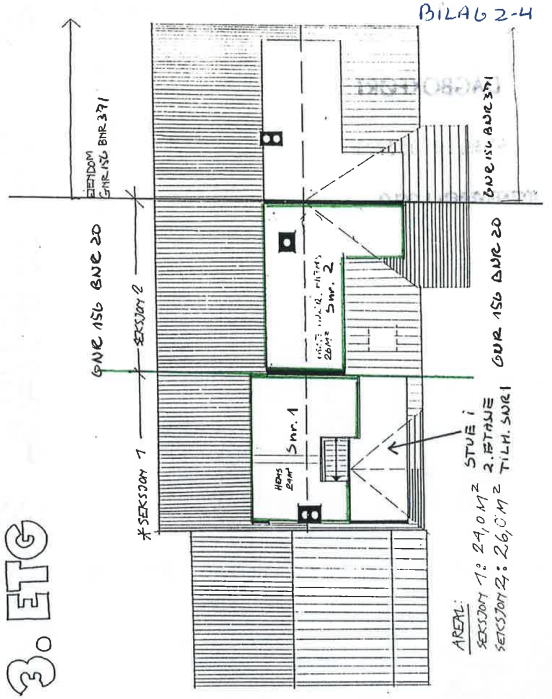


GNR 156 BNR 20 I OSLO
VIKINGVN 3, OSLO 11
PLAN 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/52223/105
Uthentet 2025-03-14 12:55

088

BILAG 2-4



3. ETG

GNR 156 BNR 20 I OSLO
VIKINGVN. 3. OSLO 11
PLAN 3. ETASJE

Avskriftene finnes i kontorets

DAGBOKFØRT

05. AUG. 88 052223

BYSKRIVEREN I OSLO

542-1917 Tilbygn. til v. hus

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 904-1916

Bilag 1

156/20

BYGNINGSENHETS nr. 8|0|3|6|2|6|2|5

BYGNINGSENHETS nr. 8|1|0|8|0|9|1|6|8

Ekspeditions-Dokument

angaaende Naaningshus

paa gr.-no. 156 br.-no. 20 Kastellet - Mardalsvand.

tomt no. til gate no.

Eier: Sig. V. Jahlen.

Ansvarshavende: Kommerm. Jørgen A. H. Pedersen

Indlevert 20 oktober 1916 Attestert 21/11 5-17

FORMELEKSPEDISJONEN 692-B-1916

Oversendes hr. overingenieren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 21 oktober 1916

for Bygningschefen Kar. Mälhaeck.

Ikke innvirket tomtens matrikl.-

25 Okt. 1916

Sak nr. 6987

692 B. Tilbakesendes hr. Bygningssjefen idet meddeles at reguleringskommisjonen i møte 6 ds. godkjendte bygningens beliggenhet.

Somen bygningen tas i bruk maa vare

090

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vikingveien 3 og 3 B	Gnr.156,bnr.20	80/518

Byggherre:
H. Husland og H. Netli
Vikingveien 3 og 3 B
OSLO 11

Ansvarshavende:
Entrepr. Louis N. Fallo
Chr. Hellums vei 7
OSLO 9

OF/HP

Dato: 6 mai 1983

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

SKI. C-16. ANDVORD.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 1

Dato: 94 | Sign. av ansv. Prosess: | UNIQUE | ANSVAR | Mappenr.: 9400285 03 | Type: 1. X 2. 3. 4.

Dato	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG
14/6		nO	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
17.0	FG		Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
			Saksb.	Siling av søknaden.
			saksb.	Rutineovers. til andre etater. OVA: OVV:
			Saksb.	Oversendelse til spesielle etater.
			Saksb.	Alle varslingsberettigede kontrollert / varslet. Forslag svarbrev.
			Eksp.	Svarbrev sendt - oversendt andre etater.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Saken returnert/utgått. Protesterende / andre etater underrettet.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
17.10		LIS	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr og BRA beregnet.
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
			Seksj.l.	Approbert/godkjent m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
5/7		nO	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt. Underretn. sendt protest.
5/7		nO	Eksp.	Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Fornyelse reg. i ansvarsbildet. -- Underretn. sendt partene.
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfyllt.
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
			Eksp.	Gebyr betalt (NB! Tilleggsgebyr).
				IGANGSETTING
			Seksj.l.	Igangsetting gitt innenfor klagefristens utløp (4 uker fra approb.).
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist. Også protesterende.
			Seksj.l.	Igangsettingstil. gitt : til topp: fra topp:
			Eksp.	Igangsettingstill. reg. og sendt ansvarshavende
			Saksb.	Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt og sendt.
				TILLEGGSAPPROBASJON
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.

FLYTBS5.XLS 21.10.93 JeM

side 1 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2

Dato: | Sign. av ansv. Prosess: | UNIQUE | ANSVAR | Mappenr.: | Type: 1. 2. 3. 4.

Dato	Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG
				KONTROLL / OPPFØLGING
			Saksb.	Ferdigbefaring avholdt. GAB-skjema utfyllt.
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.
			Eksp.	Brukstilatelse registrert og sendt, GAB-skjema sendt.
13/4	IME		Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Eksp.	Riving meldt GAB.
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
12/4	IME		Seksj.l	Ferdigattest gitt. (386 sak, ferdigattest ikke sendt)
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt.
			Seksj.l.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
24/4	IME	IME	Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
24/4	IME	IME	Saksb.	Sendt arkivet.
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
			Saksb.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

FLYTBS5.XLS 21.10.93 JeM

side 2 av 2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Tilbygg til tomannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Vikingveien 3	Gnr.156,bnr.20	81/279

Byggherre
H. Nettli og I. L. Fallo Husland
Vikingveien 3
OSLO 11

Ansvarshavende
Avd.ing. Louis Fallo
Chr. Hellums vei 7
OSLO 9

OF/GS

Dato
14. september 1983

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

SKI. C-16. ANDVORD.

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. **Melding etter §§85,86, 84**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

- [x] Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- [ ] Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- [x] Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- [x] Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- [ ] Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- [ ] Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- [ ] Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- [ ] Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- [ ] Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- [ ] Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- [ ] Påse at klagen blir behandlet av jurist
- [ ] Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- [ ] Saner etter rutine 18-60

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vikingveien 7 1170 OSLO

Betegnelse: Gnr 156, bnr 20, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no