NORDVIK

Sigbjørn Obstfelders vei 10

3 soverom | 296 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sigbjørn Obstfelders vei 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Vedlegg
71	Nabolagsprofil
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026









Nøkkelinformasjon

Fritt og usjenert med fantastisk utsikt | Totalombygget 2018 | Lekre uteplasser | Gjennomført standard | Høye himlinger!

Prisantydning	**22 000 000,-**
Omkostninger	**551 090,-**
Totalpris	**22 551 090,-**
BRA-i	**296 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968/2018**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Særdeles innbydende og gjennomført enebolig, høyt og fritt beliggende på attraktive Besserud.

Her får du en fantastisk, vidstrakt utsikt over byen og fjorden, kombinert med en usjenert beliggenhet og nærhet til både marka, skoler og offentlig kommunikasjon.

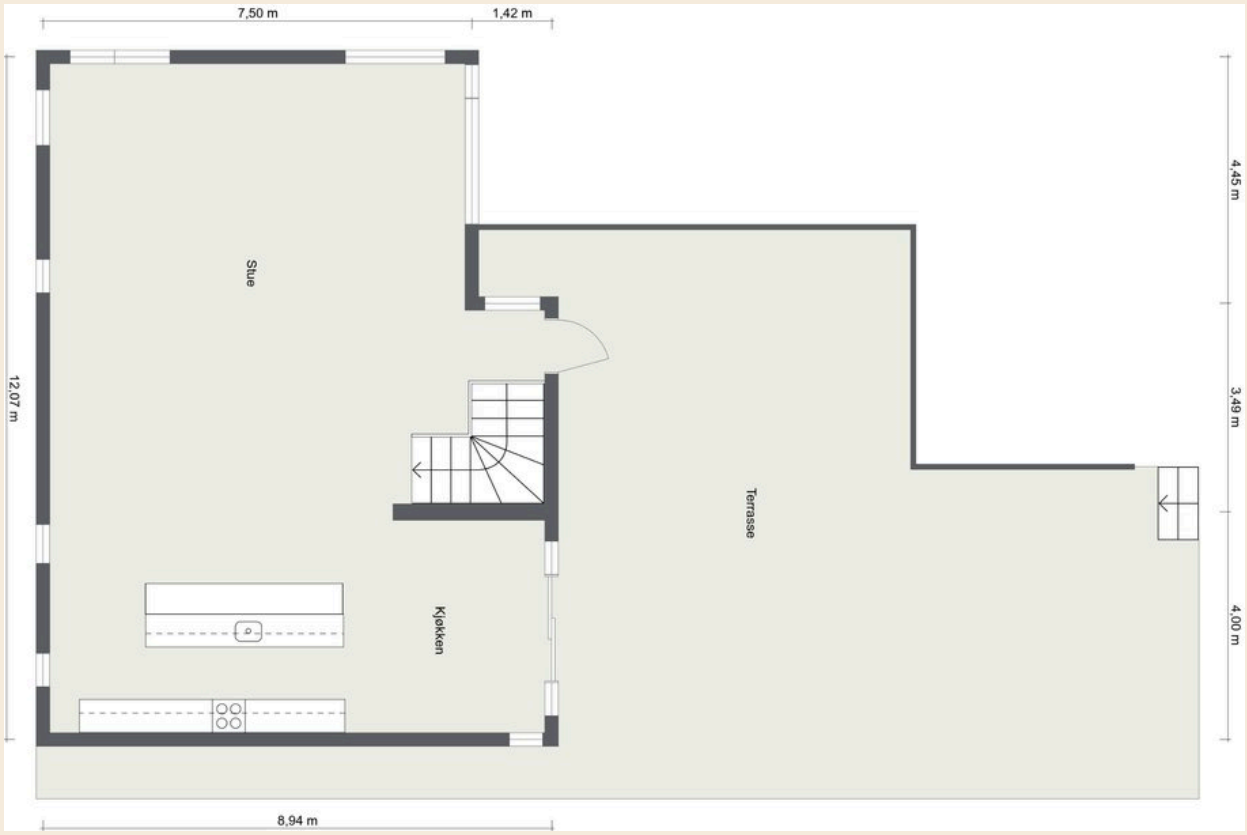
Huset ble tilbygget og bygget opp på nytt i 2018 og fremstår med en gjennomført og moderne, lekker standard. Boligen byr på en svært god romløsning, generøse oppholdsrom og imponerende himlingshøyde på opptil 3,4 meter.

Den åpne stue-/spisestueløsningen med kjøkken danner et naturlig samlingspunkt, med direkte utgang til store, lekre og solrike uteplasser på totalt ca. 108 kvm.

I tillegg finnes en separat del med fleksibel bruksmulighet (ikke godkjent som separat utleiedel), samt garasjeplass i rekke med biloppstillingsplass.

Planløsning begge plan









Boligen ble revet og bygget opp fra grunnmuren i 2018 - Huset holder høy standard





Stor, innholdsrik bolig totalombygget i 2018 - Solrike uteplasser, vidstrakt utsikt og så mye mer - Denne bør oppleves!

Stor bolig over 2 etasjer på hele 335 kvm



Ettertraktet nabolag
omkranset av grønne lunger
- Privat og usjenert





Her bader du i sol fra
morgen til kveld

Fantastisk utsikt -
Høytliggende og fritt









Boligens 2. etasje er åpen og romslig med himlingshøyde på opptil ca. 3,4 meter





Fantastisk lys i boligen som bare må oppleves

Stor stue med romslig plass til flere sofasoner.



Her er det bare å slippe sensommeren inn!





Store foldedører ut mot terrassen fra sofasone II skaper utestemning inne.

Store vindusflater, høy standard og langstrakt utsikt



Kjøkkenet har to integrerte kjøleskap og to stekeovner hvorav den ene også er mikrobølgeovn - Merk de store skuffeseksjonene





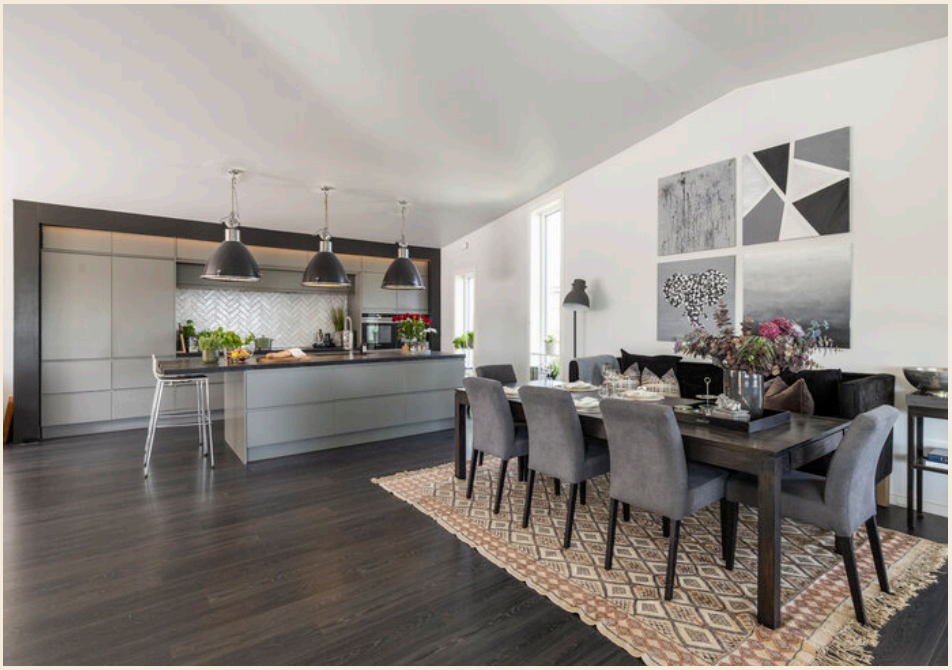
Innbydende kjøkken fra Huseby med integrerte hvitevarer - Masse skap og benkeplass

Grå Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter - "Industri-looken" går igjen i benkeplaten



Sosialt kjøkken med stor kjøkkenøy





Generøs spisestue med god plass til store selskaper

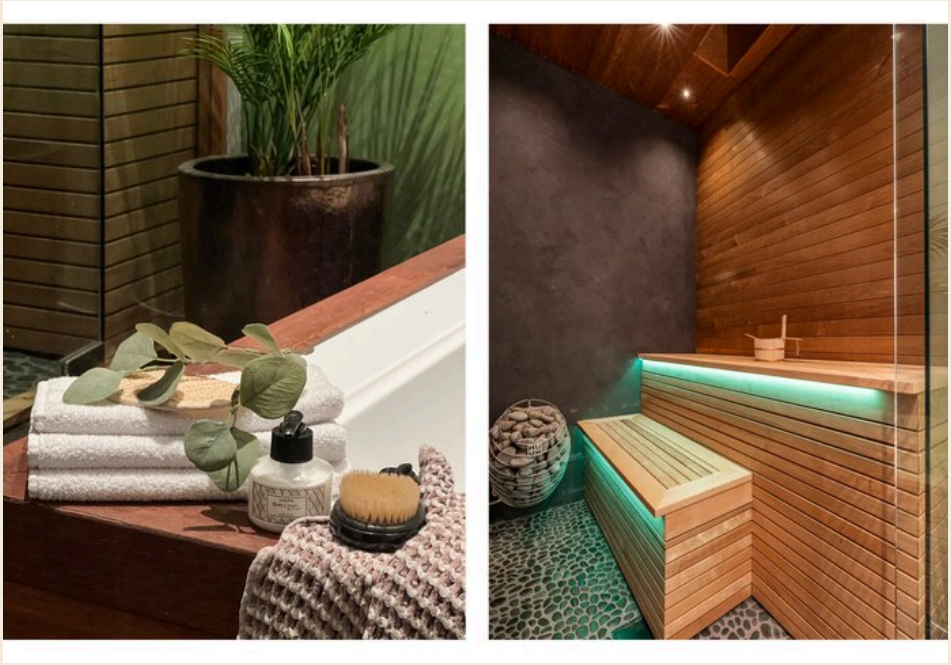
Kort vei til utendørs servering fra kjøkkenet







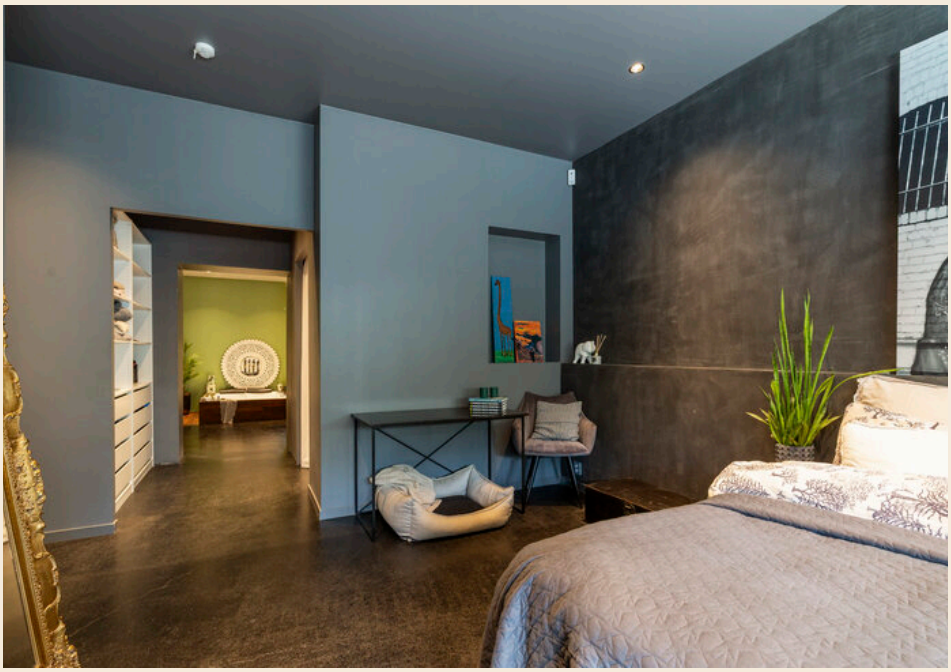
Innbydende badstue med skikkelig spa-følelse





Praktisk dobbelservant med god oppbevaringsplass, samt stor dusjnisje

Hovedsoverommet er stort og luftig med direkte tilgang til walk-in-closet og lekkert bad











Her bader du i sol fra morgen til kveld





Koselig og lettstelt hage med flislagt sti opp mot dukkestue og terrasse.

Stor terrasse med mange innredningsmuligheter



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0154/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sigbjørn Obstfelders vei 10, 0782 OSLO
Gnr 33, bnr 1583 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 1586 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

Selger
Torild Moland

Kjøpesum og omkostninger
22 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
550 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
551 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
570 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 551 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 570 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1968

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 296 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 335 kvm
TBA: 108 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 194 kvm. Entre/gang, toalettrom, 3 soverom, garderobe, 3 bad, vaskerom, badstue, kjellerstue, trimrom, bod.
Separat del: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.
BRA-e: 39 kvm. Garasje, 2 uteboder.
Total BRA: 233 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Trapperom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til terrasse med pergola.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 108 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2 uteboder på 13,3 m2 og 5,3 m2. Halvpart av dobbel garasje på ca. 21 m2.

Innhold
1. etasje | BRA-i: 194 m²:
Entre/gang, toalettrom, tre soverom, garderobe, tre bad, vaskerom, badstue, kjellerstue, trimrom og bod. I tillegg kommer en separat del med dagens bruk som stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

2. etasje | BRA-i: 102 m²:
Trapperom, kjøkken og stor, åpen stue-/spisestue med utgang til terrasse med pergola.

Eksternt bruksareal | BRA-e: 39 m²:
Garasje og to uteboder.

Totalt:
BRA-i: 296 m²
BRA-e: 39 m²
Totalt BRA: 335 m²
TBA: 108 m²

Merk: Den separate delen har vært benyttet til utleieformål av selger, men er byggemeldt som kontor/bod og er ikke godkjent som separat utleiedel.

Standard
Kjøkkenet har grå Huseby kjøkkeninnredning med glatte

fronter fra 2018, med 2 integrerte kjøleskap med frysere, komfyr, induksjonstopp, kombinert komfyr/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vaskekummen er nedfelt i helstøpt betong benkeplate, og det er montert komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblet utstyr. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Manglende lekkasjestopper innebærer at en eventuell lekkasje fra rør eller tilkoblet utstyr ikke stanses automatisk, noe som kan gi økt risiko for vannskader.

Kjøkken: separat del: Kjøkkenet har en hvit høyglans innredning med folierte fronter fra 2018, med integrerte hvitevarer og vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Innredningen fremstår normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Hovedbad 1.etg: Baderommet er innredet med malte flater på veggene og fliser i dusjsonen. Det er registrert et vindu plassert i dusjsonen, hvor vinduskarmen er flislagt. Materialet i vinduet vurderes som egnet for plassering i våtsone.

Bad 2.etg: Veggene er utført med fliser og malte flater, og taket har malte plater. Det er registrert en dør plassert i våtsonen, og det antas at dør og karmer er påført våtromsmaling.

Bad 3: Veggene er utført med fliser og malte flater, og taket har malte plater. Det er registrert en dør plassert i våtsonen, og det antas at dør og karmer er påført våtromsmaling.

Vaskerom: Malte vegg- og takoverflater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Innvendig overflater: Boligen har støpt gulv i store deler av 1. etasje som er påført treolje, mens det er laminat i resten av huset. Boligen har malte, slette veggoverflater. Takoverflatene er malte og fremstår godt vedlikeholdt etter oppussing i 2026. Takhøyden er målt til 302 og 276 cm i 1. etasje, mens 2. etasje har skråtak med takhøyde fra 251 til 340 cm. Innvendige dører er grå, glatte dører med dempelister. Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2017. Terrassedør og foldedør med 2-lags glass produsert i 2017. Hvite glatte entredører med glassrute og kodelås.

Div. teknisk:
-Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon i 1. etasje. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima. Det er naturlig ventilasjon i 2. etasje.
-Avløpsrør i plast, nye i 2018.
-Vannledning

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Fuktsikring og drenering: Noe fukt i bunnsvillen i yttervegg.
-Terrengforhold: Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
-Rom under terreng: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.
-Kjøkken, separat del: Det er avtrekksvifte med kullfilter.
-Ventilasjon: Ventilasjon ikke tilstrekkelig i alle rom.
-Hovedbadet i 1. etasje: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Bad 2. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Bad 3. Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Bad 3. Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Vaskerom. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
- Vaskerom. Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.
- Vaskerom, ventilasjon: Det er ikke tilluft ved dørene.
- Vaskerom, dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Bad separat del, overflate gulv: riss/sprekker i flis.
- Bad separat del, sanitærutstyr: ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Bad separat del, ventilasjon: Det er ikke tilluft ved døren. Døren subber i rammen.
- Bad separat del, dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.
- Innerdører: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Hovedbadet i 1. etg, overflate gulv, lokalt motfall: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.
- Hovedbadet i 1. etg, membran, tettesjikt og sluk: negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering
Det medfølger rett til halvpart av dobbelgarasje på eiendom gnr/bnr 33/1586. Dobbelgarasjen deles med nabo i Sigbjørn Obstfelders vei 14 og vedlikehold og driftsutgifter til garasjen deles med denne eiendommen.

Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2018: Nybygget fra grunnmur og utvidet fra 140 kvm til 335 kvm.

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

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Huset ble revet til grunnen og bygget opp i 2018. Det opprinnelige huset var på 140 kvm, det nye på ca. 300. Arbeidet ble utført av Proffbygg Oslo, er byggemeldt og ferdigstillingsattest godkjent i 2025.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Balansert ventilasjon er installert august 2026.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Tror ikke det, på tegningene sto det kontor.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

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

En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde på Besserud nedenfor Holmenkollanlegget. Boligen ligger høyt i terrenget, helt usjenert og med fri utsikt over byen og fjorden. Ca. 5 minutters gåtur til Svendstuen barneskole og samme avstand til Midtstuen ungdomsskole. Kort vei til flotte rekreasjonsområder sommer som vinter, med tilgang til løypenettet fra Midtstuen og oppover mot Frognerseteren og videre innover Nordmarka. Gangavstand til butikk, T-banestopp og bussholdeplass.

Huset ble revet til grunnen og bygget opp i 2018. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, med standard fra 2018. Det er varmekabler i gulvet i 1. etasje, varmefolie i 2. etasje. Parkering i garasje, og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Grunnmur i Leca og Isoblokker, utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon forblendet med malt panel. Taket er et saltak tekket med takpapp fra 2018, inspisert fra tak. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert dobbelt kjøleskap, to stekeovner hvorav den ene er også mikrobølgeovn, induksjonsplater, vifte + vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Varmekabler i gulvet i 1.etg.
- Varmefolie i 2.etg.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 40 000 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 420,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr
- Renter

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 23 500,-pr innbo og hus pr år.
- Alarm fra Verisure kr 10 000,- pr år.
- Bredbånd fra GlobalConnect kr 450,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 276,- pr. 01.01.2026
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 11 238 281,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 22 483 259,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 90023806

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 684 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger høyt og usjenert til i et attraktivt og veletablert boligområde på Besserud, like nedenfor Holmenkollanlegget. Beliggenheten i en rolig blindvei gir en skjermet og fredelig ramme rundt boligen, samtidig som det er kort vei til både skole, butikk, kollektivtransport og marka. Fra eiendommen er det fri og praktfull utsikt over byen og fjorden, samt gode solforhold.

Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole ligger begge ca. 5 minutters gange fra boligen. Det er også kort gangavstand til dagligvarebutikk, Midtstuen T-banestasjon og bussholdeplass.

For den som er glad i friluftsliv, er beliggenheten svært attraktiv. Det er kun ca. 200 meter til lysløype og løypenettet ved Midtstuen, med videre forbindelse opp mot Frognerseteren og innover i Nordmarka. Sommerstid gir de samme områdene gode muligheter for turer, løping og sykling. Tryvann ligger en kort kjøretur unna og byr på aktiviteter året rundt, med blant annet alpint og snowboard om vinteren.

Korketrekkeren, den historiske akebakken fra vinter-OL i 1952, starter ved Frognerseteren og går ned mot Midtstuen. I nærområdet ligger også IL Heming, med et bredt idrettstilbud for barn og voksne. Langrenn, hopp og alpint står sentralt om vinteren, mens blant annet fotball, orientering og tennis er populære aktiviteter sommerstid.

Her får man med andre ord en beliggenhet som kombinerer høy og fri beliggenhet med utsikt over byen og fjorden, kort vei til skoler og kollektivtransport og umiddelbar nærhet til marka.

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Midtstuen, linje 1, gangavstand på 4 min.
Buss: Midtstuen, linje 1N, gangavstand på 4 min.
Trikk: Gaustadalléen, linje 17 og 18, 6 min med bil.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30 og R31, 10 min med bil.

Skoler og barnehager
Blåbærskogen barnehage, gangavstand på 5 min.
Kongeørnen barnehage, gangavstand på 11 min.
Svenstuen Barnehave, gangavstand på 10 min.
Boligen sogner til Svendstuen skole med en gangavstand

på 9 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Midtstuen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28-11-1966.

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

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:
- Det er fjernet deler av en vegg mellom stue og kjøkken i 2. etasje.
- Det er flyttet en vegg i kjellerstuen.
- Kontor/bod i den separate delen er gjort om til stue/kjøkken.
- Satt opp nytt soverom ved kjellerstue som er tilknyttet den separate delen.
- Den separate delen er ikke godkjent som en egen utleieenhet og det anbefales derfor å montere en innvendig dør mellom hoveddel og separate delen.
- Satt opp nytt trimrom ved kjellerstue og bod.
-Kjeller: revet vegg mellom stue og kjøkken.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Høyden på rekkverket er 97 cm.

Det foreligger ferdigattest og godkjent byggetegninger for tilbygg datert 25-04-2025.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-1405 . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Pågående plan og byggesaker i område:
- Sigbjørn Obstfelders vei 2 - tilbygg og fasadeendring. Saksnummer: 202514327. Siste dok. 16.04.2026
- Sigbjørn Obstfelders vei 18 - forhåndskonferanse - Nybygg og riving av eksisterende bygg. Saksnummer: 202521432. Siste dok. 21.01.2026
- Sigbjørn Obstfelders vei 18 - rivning og oppføring av enebolig. Saksnummer: 202603033. Siste dok. 08.06.2026
- Sigbjørn Obstfelders vei 26 - to tilbygg til eksisterende bolig, fasadeendring og etterisolering. Saksnummer: 202601843. Siste dok. 21.08.2026
- Ankerveien 12 - oppføring av eneboliger - Hus 4-6. Saksnummer: 202508081. Siste dok. 22.12.2025
- Ankerveien 12 - oppføring av eneboliger - Hus 7-9. Saksnummer: 202508080. Siste dok. 26.02.2026
- Saksnr. 202105941. Saken gjelder: Einar Skjæraasens vei 21 - Utvidelse av Midtstuen skole. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

301/33/1583:
17.08.1981 - Dokumentnr: 20636 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om veg

17.08.2026 - Dokumentnr: 936106 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

30.11.1967 - Dokumentnr: 16845 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1543

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 154 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg tilstandsrapport, ca. kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 269 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. september 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Megler 2
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

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

Sigbjørn Obstfelders vei 10 0782 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2018
BRA:	335 m^2
BRA-i:	296 m^2
Rapportdato:	24.8.2026 (Gyldig til 24.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	36	18	2	0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Hovedbadet i 1. etasje - Overflate gulv	- lokalt motfall - gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
Våtrom: Hovedbadet i 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- noe fukt i bunnsvillen i yttervegg.
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Kjøkken: Separat del - Avtrekk	TG 2 pga: Det er avtrekksvifte med kullfilter.
Ventilasjon	- ventilasjon ikke tilstrekkelig i alle rom
Våtrom: Hovedbadet i 1. etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 2 - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 3 - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 3 - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom - Overflate gulv	- det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Det er ikke tilluft ved dørene.
Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad separat del - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis
Våtrom: Bad separat del - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad separat del - Ventilasjon	Det er ikke tilluft ved døren. Døren subber i rammen.
Våtrom: Bad separat del - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innerdører	Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger	
Separat del er byggemeldt som kontor/bod og bad. Det er satt inn et kjøkken, og veggen er flyttet så det er laget et soverom. Det er fjernet deler av en vegg mellom stue og kjøkken i 2. etasje. Det er flyttet en vegg i kjellerstuen.	
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp	
Høyden på rekkverket er 97 cm.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.8.2026	**24.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Torild Moland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Pål Morten Pedersen**	Telefon:	**90844088**
Firma:	**Vannmannen AS**	Epost:	**pmp@taksthuset.no**
Tittel:		Adresse:	**Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sigbjørn Obstfelders vei 10, 0782 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**33**	Bruksnr:	**1583**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2018**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde på Besserud nedenfor Holmenkollanlegget. Boligen ligger høyt i terrenget, helt usjenert og med fri utsikt over byen og fjorden. Ca. 5 minutters gåtur til Svendstuen barneskole og samme avstand til Midtstuen ungdomsskole. Kort vei til flotte rekreasjonsområder sommer som vinter, med tilgang til løypenettet fra Midtstuen og oppover mot Frognerseteren og videre innover Nordmarka. Gangavstand til butikk, T-banestopp og bussholdeplass.

Huset ble revet til grunnen og bygget opp i 2018. Det opprinnelige huset, som bare var 140 kvm, ble revet ned til grunnmur og bygget opp igjen, samt at nytt tilbygg på nesten 200 kvm ble bygget.
Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, med standard fra 2018.

Det er varmekabler i gulvet i 1. etasje, varmefolie i 2. etasje.

Parkering i garasje, og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Grunnmur i Leca og Isoblokker, utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon forblendet med malt panel.
Taket er et saltak tekket med takpapp fra 2018, inspisert fra tak.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**233**	**194** Entre/gang, toalettrom, 3 soverom, garderobe, 3 bad, vaskerom, badstue, kjellerstue, trimrom, bod. Separat del: Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.	**39** Garasje, 2 uteboder.	**0**	**0**
2. etasje	**102**	**102** Trapperom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til terrasse med pergola.	**0**	**0**	**108**
Totalt m²	**335**	**296**	**39**	**0**	**108**

Kommentar til arealberegning

2 uteboder på 13,3 m2 og 5,3 m2.
Halvpart av dobbel garasje på ca. 21 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur — TG-1



Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Forstøtningsmur i murkonstruksjon, pusset og malt.

Oppsummering — **TG-1**

Forstøtningsmur er utført i murkonstruksjon, pusset og malt. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller skjevheter i konstruksjonen.

6.2 Fuktsikring og drenering — TG-2





Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det ble lagt ny drenering i 2018.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Noe fukt i bunnsvillen i yttervegg.

Beskrivelse:
Det ble registrert noe fukt i bunnsvillen i yttervegg i trimrommet. RH 21,9 %. Det ble ikke registrert kondensering i utforet vegg.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført med rom og vegger under terreng. Drenering ble skiftet i 2018 i forbindelse med at huset ble revet og bygget opp på nytt. Ved innvendig inspeksjon ble det registrert noe fukt i bunnsvillen i yttervegg i trimrommet, med målt RH 21,9 %. Det ble ikke registrert kondensering i utforet vegg. Registrert fukt gir grunnlag for tilstandsgrad 2.
Det anbefales å utføre fuktmålinger i bunnsville med jevne mellomrom.



6.3 Grunnmur og fundament TG-1



Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Grunnmur i Leca og Isoblokker.

Såle på fjell, Innvendig utforet.

Type byggegrunn	**Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Grunnmuren er utført i Leca og Isoblokker med såle på fjell, og er innvendig utforet. Byggegrunnen består av fjell. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament.

6.4 Terrengforhold TG-2



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig

Beskrivelse:
Det er registrert fjell på baksiden av huset og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**



Oppsummering	TG-2

Det er registrert fjell på baksiden av huset og terrengforhold som leder overflatevann mot grunnmuren, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet. Bortledning av takvann vurderes som tilfredsstillende.

Jeg er kjent med at NS 3600:2025 har kriterier hvor fall inn mot grunnmur eller forhold som fører vann inn mot og ned langs muren kan gi TG3. Samtidig følger det av forskrift til avhendingslova § 2-23 at TG3 skal benyttes ved store eller alvorlige avvik, kraftige symptomer på forhold som må forventes å kreve utbedring straks eller innen kort tid, eller ved påvist funksjonssvikt/sammenbrudd.

6.5 Rom under terreng TG-2

Type rom under terreng	Innredet

1. etasje er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Boligen ble bygget opp på nytt i 2018.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Trimrom.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det ble registrert noe fukt i bunnsvillen i yttervegg i trimrommet. RH 21,9 %. Det ble ikke registrert kondensering i utforet vegg.

Angi måleresultater av fuktmåling

RH 21,9

Oppsummering	TG-2

Rommene under terreng er innredet for boligformål, og boligen ble revet og bygget opp på nytt i 2018. Ved hulltaking i utforet vegg i trimrommet ble det registrert noe fukt i bunnsvillen (RH 21,9 %), mens det ikke ble påvist kondensering i konstruksjonen. Registrert fukt vurderes som et avvik som bør følges opp, da vedvarende fuktbelastning over tid kan medføre skader på trekonstruksjonen dersom årsaken ikke utbedres.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Terrasse i trekonstruksjon på ca. 108 m2.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrassen er tekket med membran. Ny membran i 2018.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Terrassen er oppført i trekonstruksjon og er helt eller delvis plassert over innvendige rom. Konstruksjonen er tekket med banemembran som ble lagt i 2018. Det er ikke påvist skader i tekkingen, manglende tettesjikt ved oppkanter eller tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen fra konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. Membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for svikt.

6.7 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass produsert i 2017.

Terrassedør og foldedør med 2-lags glass produsert i 2017.

Hvite glatte entredører med glassrute og kodelås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Vinduene har 3-lags glass, terrassedør og foldedør har 3-lags glass, alle produsert i 2017. Videre er det hvite glatte entredører med glassrute og kodelås. Vinduer og dører er skiftet etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år.

Det ene vinduet i stuen er vanskelig å åpne og lukke. Det anbefales at vinduet justeres.

6.8 Yttervegg og fasade TG-1



Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon, Murkonstruksjon**

Grunnmur i Leca og Isoblokker, utvendig pusset og malt. Resten av huset er i trekonstruksjon forblendet med malt panel.

Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ny panel i 2018 som ble malt på nytt i 2022.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Yttervegg består av grunnmur i Leca og Isoblokker som er utvendig pusset og malt, mens resten av huset er oppført i trekonstruksjon forblendet med liggende, malt panel. Ny panel i 2018 og malt på nytt i 2022. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen har tilfredsstillende lufting og musetetting i nedkant. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.

6.9 Renner og nedløp TG-1



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Takrenner i stål. Nye takrenner og nedløp i 2018.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløp er utført i stål og ble montert nye i forbindelse med oppføringen av boligen i 2018. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1





Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en lukket takkonstruksjon i form av skråtak uten tilgjengelig loft, fra oppføringen i 2018. Konstruksjonen er inspisert utvendig på tak. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Videre er det ikke observert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.

6.11 Taktekking TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Papp**

Taket er tekket med takpapp.

Inspisert fra	**På tak**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ny takpapp i 2018.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Taket er et saltak tekket med takpapp fra 2018, inspisert fra tak. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og det er ikke registrert synlige avvik på beslag eller inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer. Det ble ikke observert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Gulv i 1. etasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Resultat skjevhetsmåling	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

Oppsummering **TG-1**

Boligen har støpt gulv på grunn i 1. etasje, mens etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Ved kontrollmåling av gulvene ble det ikke registrert vesentlige avvik, med lokalt avvik målt til under 10 mm og totalt avvik under 15 mm per rom. Registreringene er innenfor normale toleranser, og det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for tiltak.

6.13 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**
Trapp i helstøpt betong som er godt vedlikeholdt.	

Oppsummering **TG-1**

Innvendig trapp er utført i helstøpt betong og fremstår godt vedlikeholdt. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.14 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Grå Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter. 2 integrerte kjøleskap med frysere, komfyr, induksjonstopp kombinasjon av komfyr/mikrobøllgeovn.og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i helstøpt betong benkeplate.

Det er montert komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. TG 2

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet har grå Huseby kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2018, med 2 integrerte kjøleskap med frysere, komfyr, induksjonstopp, kombinert komfyr/mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vaskekummen er nedfelt i helstøpt betong benkeplate, og det er montert komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblet utstyr.
Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Manglende lekkasjestopper innebærer at en eventuell lekkasje fra rør eller tilkoblet utstyr ikke stanses automatisk, noe som kan gi økt risiko for vannskader.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.15 Kjøkken: Separat del — TG-2

Beskrivelse

Hvit høyglans kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er montert komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. TG 2

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har en hvit høyglans innredning med folierte fronter fra 2018, med integrerte hvitevarer og vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Innredningen fremstår normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. Manglende lekkasjestopper innebærer at en eventuell lekkasje fra vanntilkoblinger ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for fuktskader ved uoppdaget lekkasje. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning på befaringstidspunktet.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) med kullfilter. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere eller forbedre avtrekk over koketopp for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og fjerning av fukt og matos.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Separat del er byggemeldt som kontor/bod og bad. Det er satt inn et kjøkken, og veggen er flyttet så det er laget et soverom.
Det er fjernet deler av en vegg mellom stue og kjøkken i 2. etasje.
Det er flyttet en vegg i kjellerstuen.

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**

Ferdigattest datert 25.04.2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Høyden på rekkverket er 97 cm.

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**

Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.17 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Det er en smal tilluft spalte under døren.

Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Det er fliser på gulvet med varmekabler. Malte vegger.

Det er en servant og veggfestet toalett med skjult sisterne.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Toalettrommet har god standard fra ombyggingen i 2018 med fliser på gulv med varmekabler og malte vegger. Rommet er innredet med servant og veggfestet toalett med skjult sisterne. Ventilering skjer via balansert ventilasjon, med tilluft gjennom en smal spalte under døren, og funksjonstest ga ingen påvisning av avvik. Det er ikke registrert fukt eller skader på utstyr og innredning, og innebygd sisterne har drenering av eventuelt lekkasjevann.

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Nye avløpsrør i 2018.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er lufting ut av vegg i 1. etasje.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrørene er av plast og ble skiftet ut i forbindelse med totalrenoveringen i 2018. Lufting av avløpsanlegget skjer ut av vegg i 1. etasje. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Ut fra alder og observert funksjon vurderes anlegget å ha normal forventet gjenværende levetid.

6.19 Vannledninger TG-1





Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Det er rør i rørsystem med fordelerskap på vaskerommet og toalettrommet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør skiftet i 2018.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har rør-i-rør-system i plast med fordelerskap på vaskerommet og toalettrommet, med stoppekraner i fordelerskapet. Innvendige vannrør ble skiftet i 2018. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller avvik ved stoppekran eller fordelerskap. Vannledningene fremstår med normal funksjon og har alder som ikke gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse	
Nytt elektrisk anlegg i 2018.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2026.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Manglene er utbedret.	

Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget ble etablert nytt i 2018. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn i 2026, hvor det ble registrert avvik. Disse avvikene er utbedret, og det foreligger dokumentasjon på utført utbedring.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2018**
Størrelse	**Ca 300 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Det er sluk i gulvet.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsberederen er fra 2018 og har en kapasitet på ca. 300 liter. Den er plassert på gulvet i vaskerom, hvor det er sluk i gulvet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.22 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon i 1. etasje. Systemet tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og andre rom med avtrekk. Luftmengdene er normalt balansert for å sikre jevn luftutskifting og et bedre inneklima.

Det er naturlig ventilasjon i 2. etasje

Når var anlegget nytt?	**Balansert ventilasjon er installert august 2026**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**2026**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**

Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ventilasjon ikke tilstrekkelig i alle rom

Beskrivelse:
Ventilasjonen i 2. etasje er kun ved åpning av vinduer og dører.

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje, installert i 2026, som tilfører filtrert friskluft til oppholdsrom og trekker brukt luft ut fra våtrom og rom med avtrekk. Anlegget vurderes som nytt, og det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter eller redusert funksjon. I 2. etasje er det kun naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører, og disse rommene mangler dermed mekanisk tilluft og avtrekk. Manglende ventilasjon i 2. etasje kan over tid gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktopphopning i rommene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere klaffeventiler i yttervegger.

6.23 Våtrom: Hovedbadet i 1. etasje TG-3







Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet ble bygget i 2018.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Det er malte flater på veggene, fliser i dusjsonen.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i dusjsonen. Det er fliser i vinduskarmen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Baderommet er innredet med malte flater på veggene og fliser i dusjsonen. Det er registrert et vindu plassert i dusjsonen, hvor vinduskarmen er flislagt. Materialet i vinduet vurderes som egnet for plassering i våtsone. Det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet, Flis**

Det er støpt murgulv. Rullestensfliser i dusjsonen.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokalt motfall

Beskrivelse:
Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt og med noe motfall.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Beskrivelse:
Det er en fast gulvskinne ved dusjen. Denne er høyere enn dørterskelen, og det er fare for at lekkasjevann renner ut over dørterskelen.

Oppsummering overflate gulv **TG-3**

Gulvet er utført med støpt betong med flislegging og rullestensfliser i dusjsonen, med standard fra oppføringen i 2018. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. I dusjsonen er det fall mot sluk, mens øvrig gulv fremstår relativt flatt med noe motfall. Det er påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket, noe som innebærer risiko for at vann kan bli stående og trekke inn i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Nærmere undersøkelser og utbedring av fallforholdene bør påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Negativ høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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 membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk fra oppbyggingen i 2018. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranens alder gir heller ikke økt risiko for skader eller følgeskader. Det er imidlertid registrert avvik ved at kravet til minimum 25 mm høydeforskjell på vanntett sjikt fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Dette reduserer sikkerheten mot at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje eller oppdemming, og gir økt risiko for vann- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

På badet er det en hel steinplate med servant med 2 armaturer, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusjnisje med glassvegg/dør, boblebadekar med plass til 2 personer.

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 sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av en steinplate med servant og to armaturer, veggfestet toalett med innebygd sisterne, dusjnisje med glassvegg/dør samt innbygd boblebadekar med plass til to personer. Sanitærutstyret er av god standard fra ombyggingen i 2018. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og den innebygde sisternen har drenering av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er balansert ventilasjon. Det er tilluft til rommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet er utstyrt med balansert ventilasjon med tilluft til rommet. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll av avtrekket. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende, og bygningsdelen gis laveste tilstandsgrad.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende garderobeskap mot våtsone uten å påvise avvik.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende garderobeskap mot våtsonen på badet. Ved kontrollen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid på badet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres at membran og tettesjikt er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav. Fravær av slik dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til våtrommets kvalitet og kan få betydning ved en eventuell fremtidig reklamasjon eller skadesak.	

6.24 Våtrom: Bad 2 — TG-2





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble bygget i 2018.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
På veggene er det malte flater og fliser. Malte plater i taket.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Døren er plassert i våtsonen.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Det antas at dør og karmer er påført våtromsmaling. Det er en liten svelleskade nederst på innsiden av døren.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene er utført med fliser og malte flater, og taket har malte plater. Det er registrert en dør plassert i våtsonen, og det antas at dør og karmer er påført våtromsmaling. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bygningsdelen fremstår i god stand i henhold til byggeåret 2018.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Malt gulv
Det er støpt murgulv med varmekabler.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er ca. 25 mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Badet har støpt murgulv med varmekabler og malt overflate. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader ved befaringen.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er ca. 25mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk fra 2018. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
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 sanitærutstyr	TG-1

Badet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, innbygd badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Utstyr og innredning fremstår i god stand med standard fra 2018.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er balansert ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Badet har balansert ventilasjon med tilluft ved døren. Avtrekket ble kontrollert med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved denne kontrollen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende gang mot våtsone uten å påvise avvik.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende gang mot våtsone på badet. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Badet er bygget i 2018 og fremstår med normal tilstand ut fra utførte kontroller.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Tilstandsgraden settes til TG2 på grunn av den manglende dokumentasjonen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad 3 — TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble bygget i 2018.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
På veggene er det malte flater og fliser. Malte plater i taket.	

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Døren er plassert i våtsonen.	

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Det antas at dør og karmer er påført våtromsmaling.	



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Veggene er utført med fliser og malte flater, og taket har malte plater. Det er registrert en dør plassert i våtsonen, og det antas at dør og karmer er påført våtromsmaling. Det ble ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Bygningsdelen fremstår i god stand i henhold til byggeåret 2018.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Malt gulv**

Det er støpt murgulv med varmekabler.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Badet har støpt murgulv med varmekabler og malt overflate.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

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 membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og plastsluk fra 2018.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
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**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med innbygd badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sisternen har ikke tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Utstyr og innredning fremstår i god stand med standard fra 2018.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er balansert ventilasjon på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har balansert ventilasjon.
Avtrekket ble kontrollert med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved denne kontrollen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom mot våtsone på badet. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Badet er bygget i 2018 og fremstår med normal tilstand ut fra utførte kontroller.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Tilstandsgraden settes til TG2 på grunn av den manglende dokumentasjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Vaskerom — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vaskerommet er bygget i 2018.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**

Det er malte tak og veggoverflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Baderommet har malte vegg- og takoverflater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsone, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Malt gulv**

Det er malt murgulv med varmekabler.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket.

Beskrivelse:
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Det er en høydeforskjell på ca. 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-2**

Gulvet har malt overflate på murgulv med varmekabler. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, med en høydeforskjell på kun ca. 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren, mot anbefalt minimum 25 mm. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet utenfor dusjsonen og øke risikoen for at vann trekker mot dør og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Det er plastsluk. Sluket er ikke besiktiget da det ligger under vaskemaskinen.	
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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 membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis. Sluket var ikke besiktiget da det ligger under vaskemaskinen, men det er mulighet for renhold og inspeksjon av sluket. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på det vanntette sjiktet er mindre enn kravet på 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel. Utførelsen av membranen er ukjent. En for liten høydeforskjell gir økt risiko for at vann kan trekke ut av våtsonen og medføre fuktskader dersom forholdet ikke utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant**

På vaskerommet er det en skyllekum nedfelt i benkeplate med underskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

På vaskerommet er det montert en skyllekum nedfelt i benkeplate med underskap, samt opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Sanitærutstyret fremstår med standard fra ombyggingen i 2018.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er balansert ventilasjon på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har mekanisk avtrekk som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Det er ikke tilluft ved døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage tilluft ved døren.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er dusj eller badekar på vaskerommet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner, uten registrerte tegn til fukt. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da det ikke er dusj eller badekar på vaskerommet. Det er ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon for våtrommet. Manglende dokumentasjon på utført arbeid gir usikkerhet knyttet til om membran, sluk og øvrige arbeider er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon kan gi utfordringer ved eventuell reklamasjon eller forsikringssak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad separat del — TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er bygget i 2018.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

På veggene er det malte flater, fliser i dusjsonen. Malte plater i taket, og en glassplate.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

Vindu er plassert i våtsonen.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**

Det antas at karmer og lister er påført våtromsmaling.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**



Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene har malte flater med fliser i dusjsonen, malte plater i taket og en glassplate. Vindu er plassert i våtsone.
Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis, Malt gulv**

På gulvene er det støpt murgulv, og fliser i dusjsonen.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger og bom under noen fliser. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en membranoppkant ved dørterskelen. Dette er innenfor dagens krav.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet er utført med støpt murgulv og fliser i dusjsonen. Det er registrert sprekker i flisfugene, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og kan også være tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Fallforhold mot sluk er tilfredsstillende med ca. 30 mm høydeforskjell fra slukrist til flis ved døren, og det er membranoppkant ved dørterskelen, innenfor dagens krav. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Dersom sprekkene i fugene ikke utbedres, er det risiko for at fukt trenger ned i konstruksjonen og på sikt forårsaker skader. Det anbefales å utbedre fugene og følge med på utviklingen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Tettesjiktet er utført med smøremembran under flis, men utførelsen er ukjent. Det er ikke påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen er fra 2018 og har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen.
Opplegg for vaskemaskin.

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**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med innfellbare glassdører og nedsenket gulv i dusjsonen, samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid ikke etablert drenering av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dette innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Døren subber i rammen og bør justeres.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk via en elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke etablert tilluftsåpning ved døren, og døren subber i rammen og bør justeres for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll med papirark/røykampulle. Manglende tilluft kan over tid gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lage tilluft ved døren, og justere døren.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt da dusjen vender mot yttervegg og mot fastmontert kjøkkeninnredning.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er utført fuktsøk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner, uten registrerte tegn på fukt. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dusjen vender mot yttervegg og fastmontert kjøkkeninnredning.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets kvalitet og utførelse ikke lar seg verifisere, og at eventuelle skjulte feil ikke kan avdekkes ut fra tilgjengelig underlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

6.28 Gulv — TG-1

Beskrivelse

Det er støpt gulv i store deler av 1. etasje påført med treolje, laminat i resten av huset.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

Boligen har støpt gulv i store deler av 1. etasje som er påført treolje, mens det er laminat i resten av huset. Det er ikke registrert avvik ved gulvene på befaringen.

6.29 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder,

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har malte, slette veggoverflater. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.

6.30 Tak TG-1

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 302 og 276 i 1. etasje. Skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 251 cm til 340 cm.

Takene er pusset opp og malt i 2026 og er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takoverflatene er malte og fremstår godt vedlikeholdt etter oppussing i 2026. Takhøyden er målt til 302 og 276 cm i 1. etasje, mens 2. etasje har skråtak med takhøyde fra 251 til 340 cm. Det er ikke registrert avvik.

6.31 Innerdører TG-2

Beskrivelse

Det er grå glatte dører med dempelister.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-2**

Innvendige dører er grå, glatte dører med dempelister. Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke registrert avvik utover forventet bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.32 Garasje



Beskrivelse

Eldre garasje på ca. 21 m2 i mur og trekonstruksjon. Det er malt mur og malt panel.
Støpt gulv.
Skråtak tekket med takpapp.
Manuell garasjeport.
Naturlig vedlikehold av garasjen må påregnes.

Frittstående Garasje/byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Sigbjørn Obstfelders vei 10

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Norlights International School... 210 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole ... 19 elever, 3 klasser	15 min 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 4.4 km

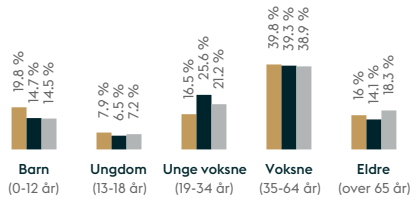
Offentlig transport

Midtstuen Linje 1	4 min 0.3 km
Midtstuen Linje 1N	4 min 0.3 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min 6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.9 km

Barnehager

Blåbærskogen barnehage (2-5 år... 22 barn	5 min 0.4 km
Kongeørnen barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Midtstuen skole	9 min
Skådalen skole	15 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	21 min
Heming Treningssenter	22 min

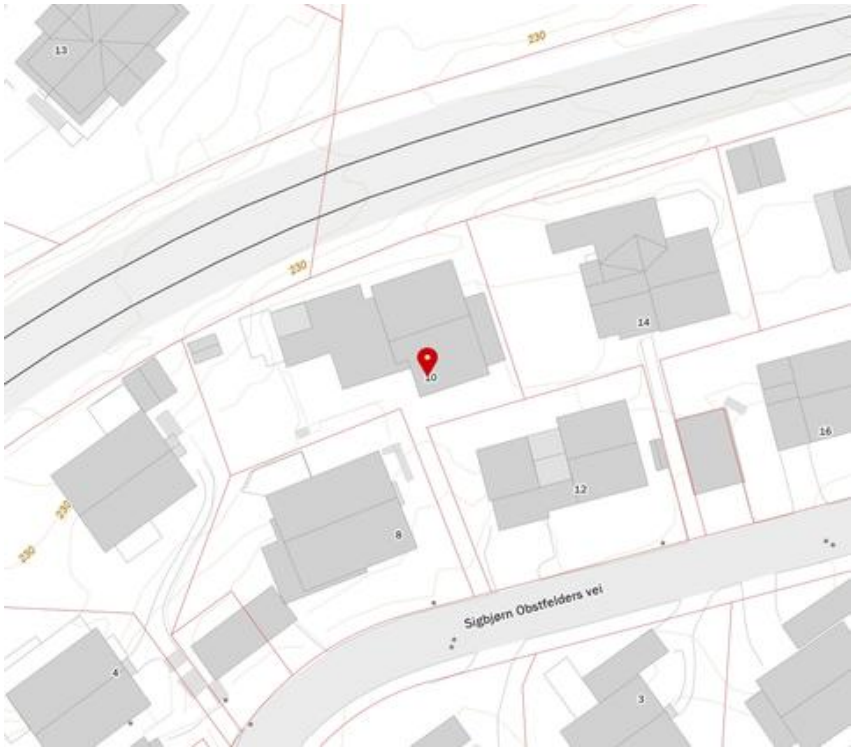
«Nær marka og nær T-bane.Stille strøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torild Moland	9578-5999-4-1275435	2026-08-12 17:41:47

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
23-0154/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sigbjørn Obstfelders vei 10, 0782 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Torild Moland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2006

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: 90023806
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Huset er nybygget i 2018 og ingen arbeider er utført etter det.

---

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?
Nei

Eventuell kommentar: Samme her - nybygget i 2018, ingenting etter det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble laget ny drenering i forbindelse med byggingen av det nye huset, da ble det også gravd ut i hagen og bygget på en helt ny del.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Samme her - nybygget i 2018, ingenting etter det.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Samme her - nybygget i 2018, ingenting etter det.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble revet til grunnen og bygget opp i 2018. Det opprinnelige huset var på 140 kvm, det nye på ca. 300. Arbeidet ble utført av Proffbygg Oslo, er byggemeldt og ferdigstillingsattest godkjent i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingeting er privat, kun offentlig

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Balansert ventilasjon er installert august 2026

---

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

Eventuell kommentar: ikke gjort radonmåling noen gang.

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

Eventuell kommentar: Ingen lekkasjer, råte eller sopp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, det er ingen pipe i huset.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ingen feil med drenering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen feil eller utettheter.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen setningsskader

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ingen feil.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ingen skadedyr

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, har ikke dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tilbehør

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det, på tegningene sto det kontor

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skaderapport

---

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

Eventuell kommentar: Ikke arealoppmålt tidligere, men blir jo målt nå i tilstandsrapporten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen mangler

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank her

---

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.

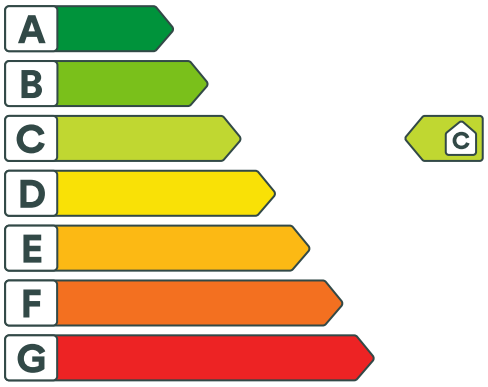
Oppdragsnummer: 23-0154/26

enova

Energiattest



Adresse	
Sigbjørn Obstfelders vei 10, 0782 OSLO	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331626**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80835981**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1583**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **300,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
118,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
118,45 kWh/m²	**35 535 kWh**



Sigbjørn Obstfelders vei 10, 0782 OSLO

Detaljering

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

Sigbjørn Obstfelders vei 10, 0782 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

B16 ARKITEKTUR & LANDSKAP AS
Frydenbergveien 46B
0575 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.04.2025
	201308886 - 45 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Aasene	

Adresse:	SIGBJØRN OBSTFELDERS VEI 10	Eiendom:	33/1583/0/0
Tiltakshaver:	TORILD MOLAND	Søker:	B16 ARKITEKTUR & LANDSKAP AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Sigbjørn Obstfelders vei 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 24.03.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

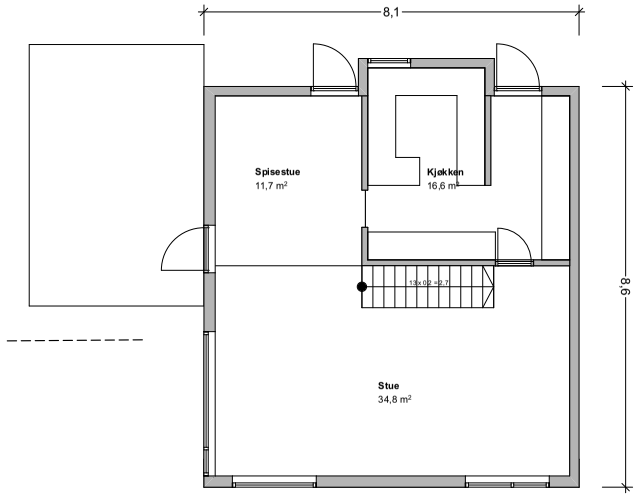
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308886			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	D2	16.04.2016	32/7
Plan 1. etasje	E1	16.04.2016	32/8
Plan 2. etasje	E2	16.04.2016	32/9
Snitt A	E4	16.04.2016	32/11
Snitt B	5	16.04.2016	32/12
Fasade mot nordvest	E6	16.04.2016	32/13
Fasade mot nordøst	E7	16.04.2016	32/14
Fasade mot sørvest	E8	16.04.2016	32/15
Fasade mot sørøst	E9	16.04.2016	32/16

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

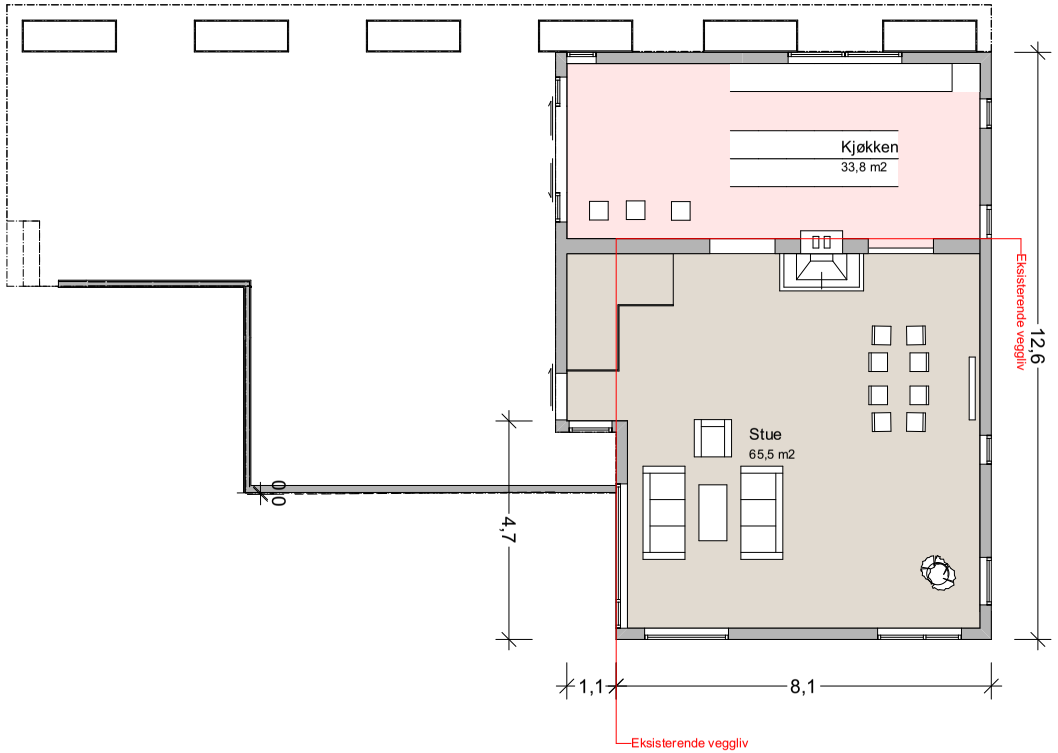
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



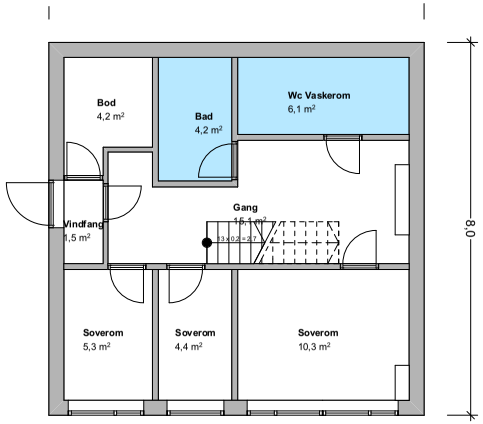
1:100 2. Etasje

Eksisterende Situasjon



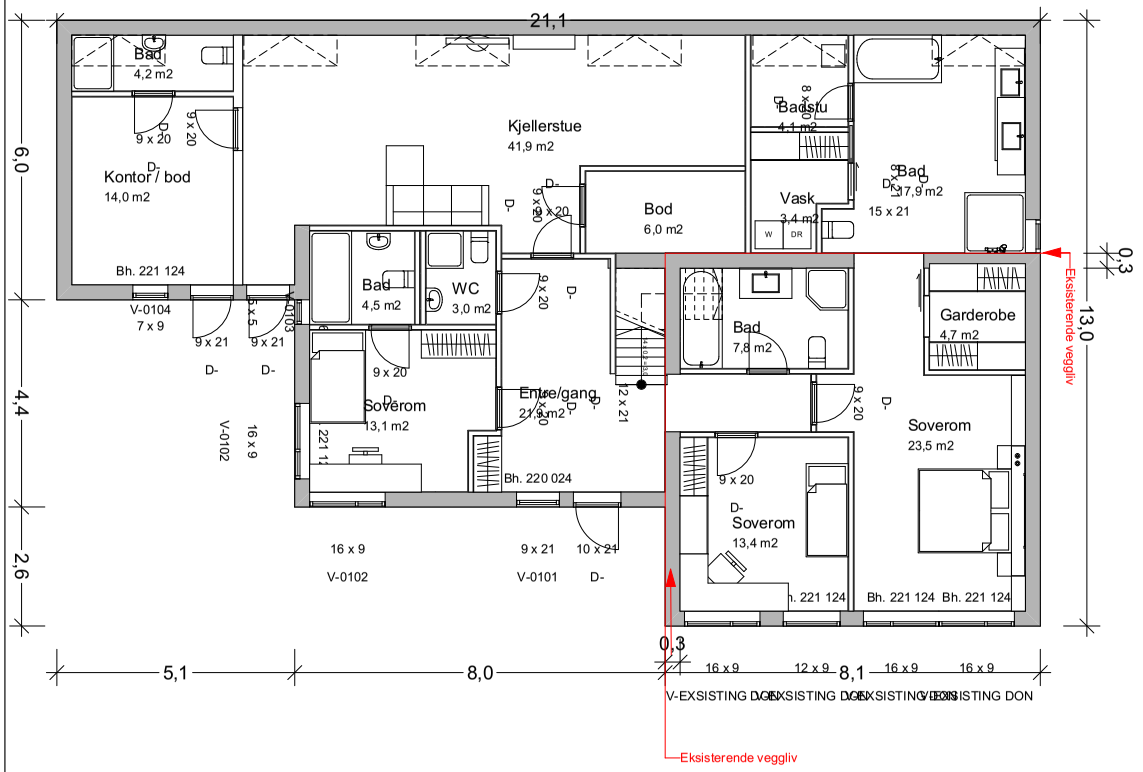
Ny situasjon 2. Etasje

Prosjekterende: Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39, 1167 Oslo 98027095 peter@odin1.no	N	Tittel: Torild Moland Ombygging av enebolig **Sigbjørn Obstfelders vei 10** **Gbnr:33/1583** Fase: Endringsmelding Revisjon: Revisjon D	Prosjektnr.: RONN Tegningsnr.: E2 Type tegning: Plan 2. Etasje ny og eksisterende Målestokk: 1:100 Dato: 16.04.2016



1:100 1. Etasje

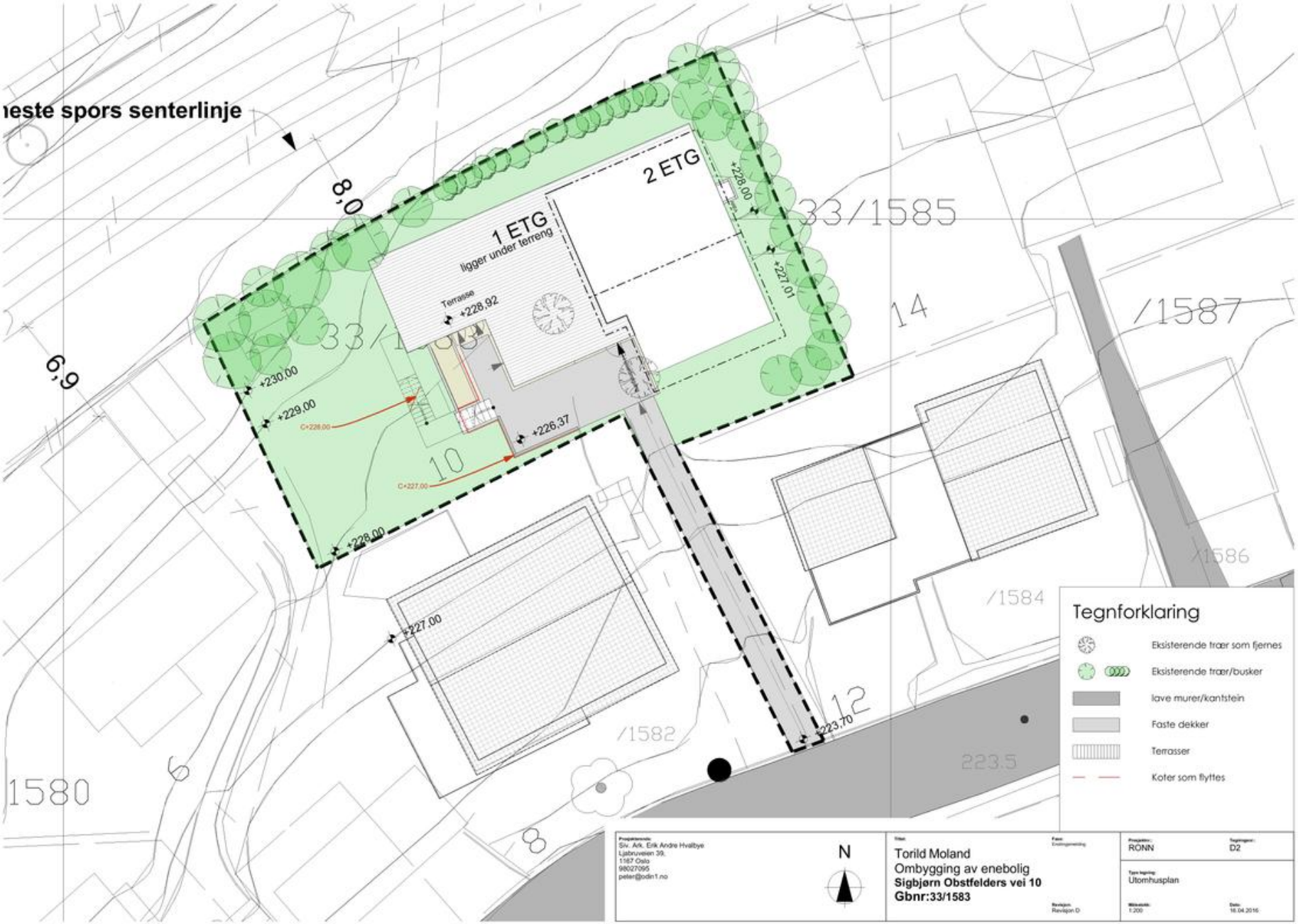
Eksisterende Situasjon

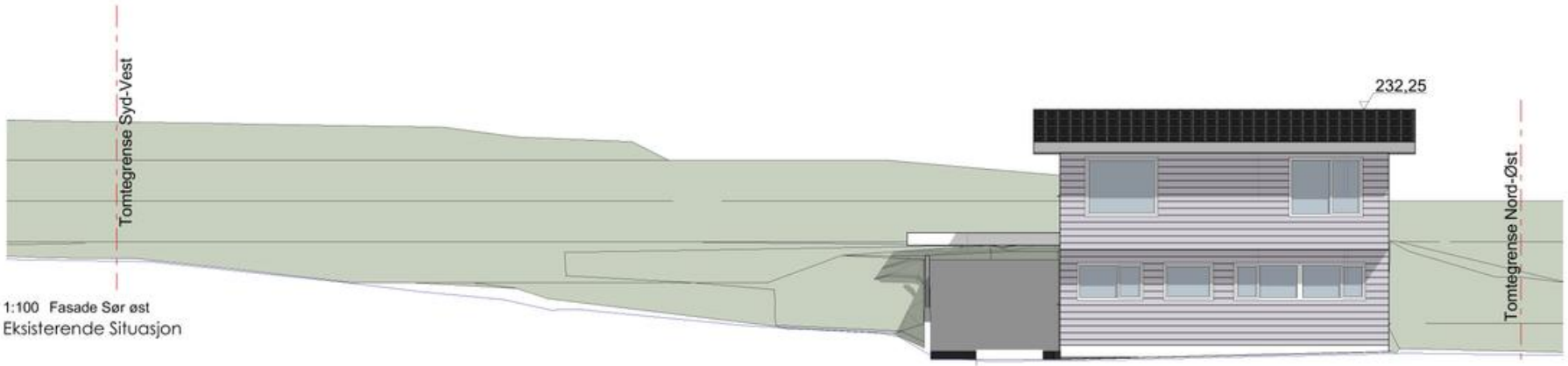


1:100 1. Etasje

Ny situasjon

Prosjekterende: Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39, 1167 Oslo 98027095 peter@odin1.no		Tittel: Torild Moland Ombygging av enebolig **Sigbjørn Obstfelders vei 10** **Gbnr:33/1583**	Fase: Endringsmelding Revisjon: Revisjon D	Prosjektnr.: RONN Tegningsnr.: E1 Type tegning: Plan 1. Etasje ny og eksisterende Målestokk: 1:100 Dato: 16.04.2016


neste spors senterlinje
8,0
6,9
2 ETG
1 ETG
ligger under terreng
Terrasse
+228,92
+228,00
+227,01
+230,00
+229,00
C+228,00
+226,37
C+227,00
+228,00
+227,00
+223,70
33/1585
14
/1587
/1586
/1584
/1582
12
10
6
8
1580
223.5
Tegnforklaring
Eksisterende trær som fjernes
Eksisterende trær/busker
lave murer/kantstein
Faste dekker
Terrasser
Koter som flyttes
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39,
1167 Oslo
98027095
peter@odin1.no
N
Torild Moland
Ombygging av enebolig
Sigbjørn Obstfelders vei 10
Gbnr:33/1583
Revisjon: Revisjon D
RONN
D2
Utomhusplan
1:200
18.04.2016



1:100 Fasade Sør øst
Eksisterende Situasjon



1:100 Fasade Sør øst
Ny situasjon

Prosjekterende:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39,
1167 Oslo
98027095
peter@odin1.no

Tittel:
Torild Moland
Ombygging av enebolig
Sigbjørn Obstfelders vei 10
Gbnr:33/1583

Fase:
Endringsmelding

Revisjon:
Revisjon:D

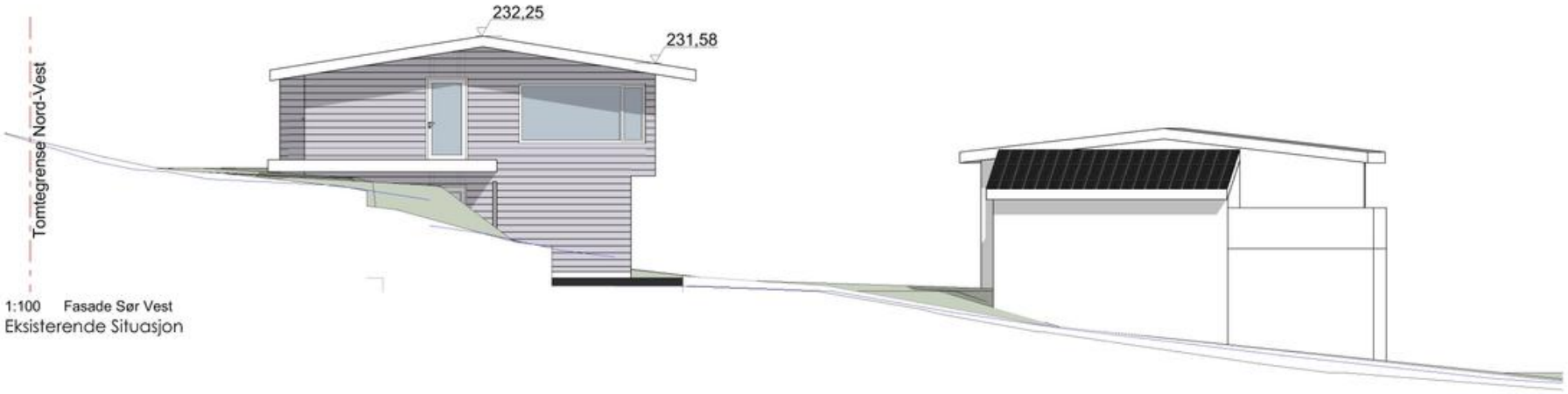
Prosjektnr.:
RONN

Tegningsnr.:
E9

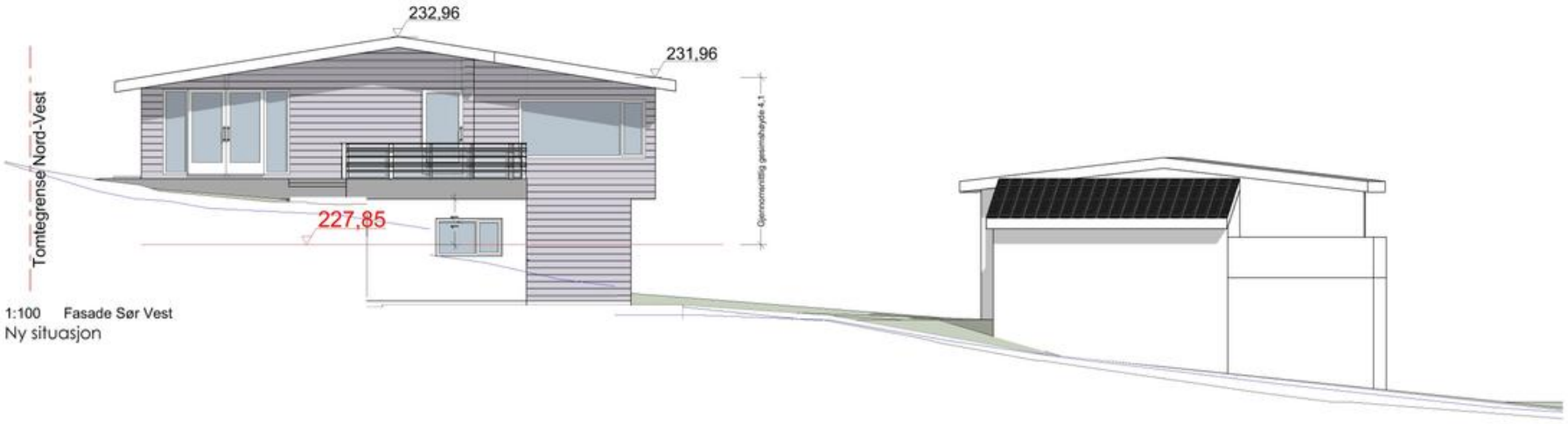
Tegningsinnhold:
Fasade Sør-øst ny og eksisterende

Målestokk:
1:100

Dato:
18.04.2016

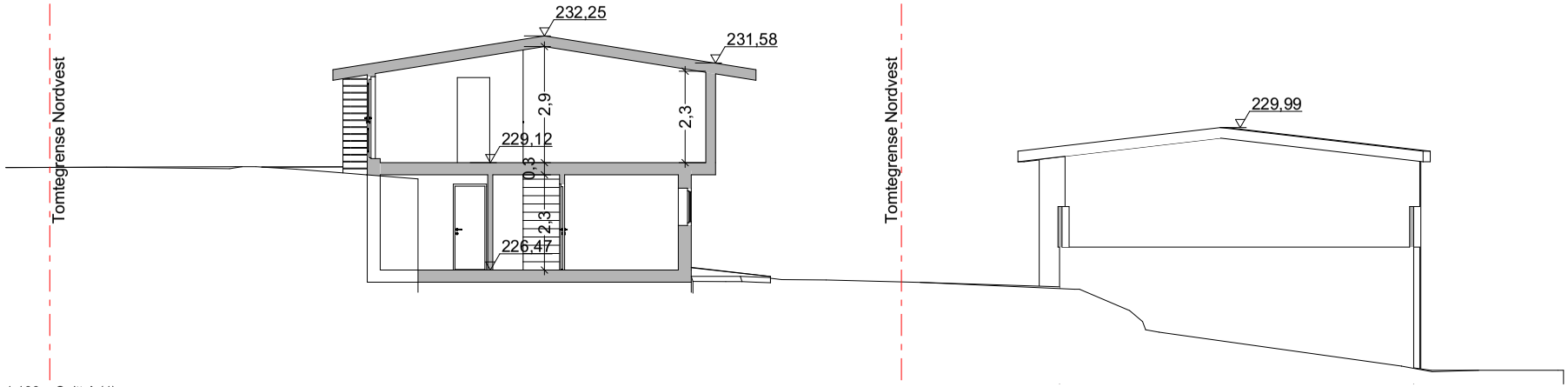


1:100 Fasade Sør Vest
Eksisterende Situasjon

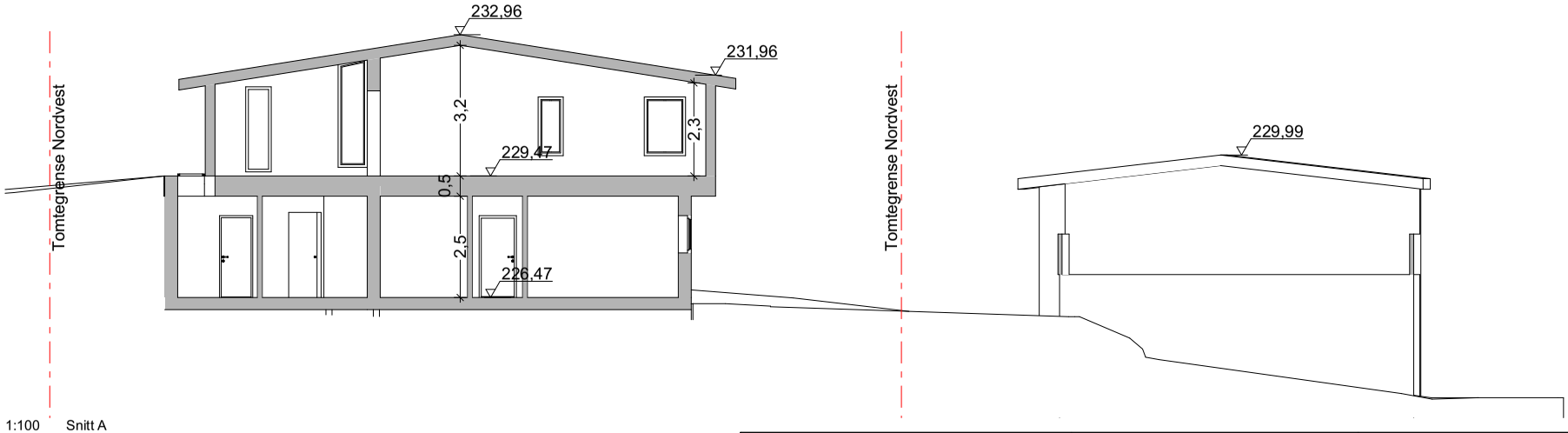


1:100 Fasade Sør Vest
Ny situasjon

Prosjekterende: Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39, 1167 Oslo 98027095 peter@odin1.no	Tittel: Torild Moland Ombygging av enebolig **Sigbjørn Obstfelders vei 10** **Gbnr:33/1583** Fase: Endringsmelding Revisjon: Revisjon D	Prosjektnr.: RONN Tegningsnr.: E8 Type tegning: Fasade Sør-vest ny og eksisterende Målestokk: 1:100 Dato: 18.04.2016



1:100 Snitt A (1)
Eksisterende Situasjon



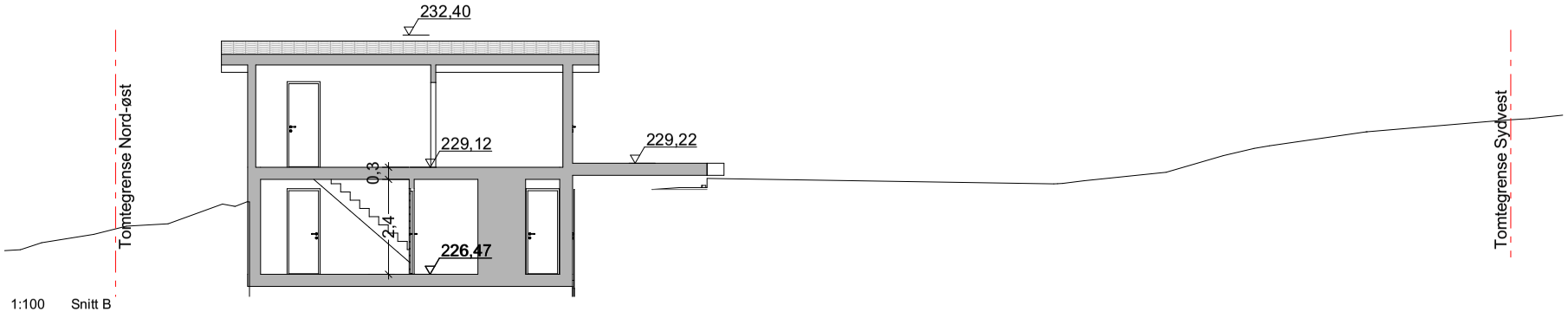
1:100 Snitt A
Ny situasjon

Prosjekterende:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39,
1167 Oslo
98027095
peter@odin1.no

Tittel:
Torild Moland
Ombygging av enebolig
Sigbjørn Obstfelders vei 10
Gbnr:33/1583

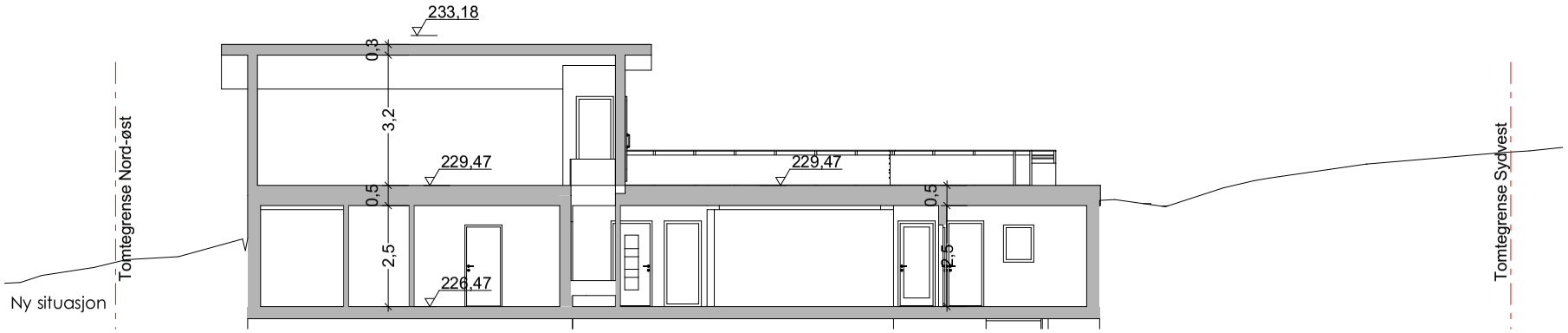
Fase: Endringsmelding
Revisjon: Revisjon D

Prosjektnr.: RONN
Tegningsnr.: E4
Type tegning: Snitt A ny og eksisterende
Målestokk: 1:100
Dato: 16.04.2016



1:100 Snitt B

Eksisterende Situasjon



Ny situasjon

1:100 Snitt B

Prosjekterende:
Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39,
1167 Oslo
98027095
peter@odin1.no

Tittel:
Torild Moland
Ombygging av enebolig
Sigbjørn Obstfelders vei 10
Gbnr:33/1583

Fase:
Endringsmelding

Revisjon:
Revisjon D

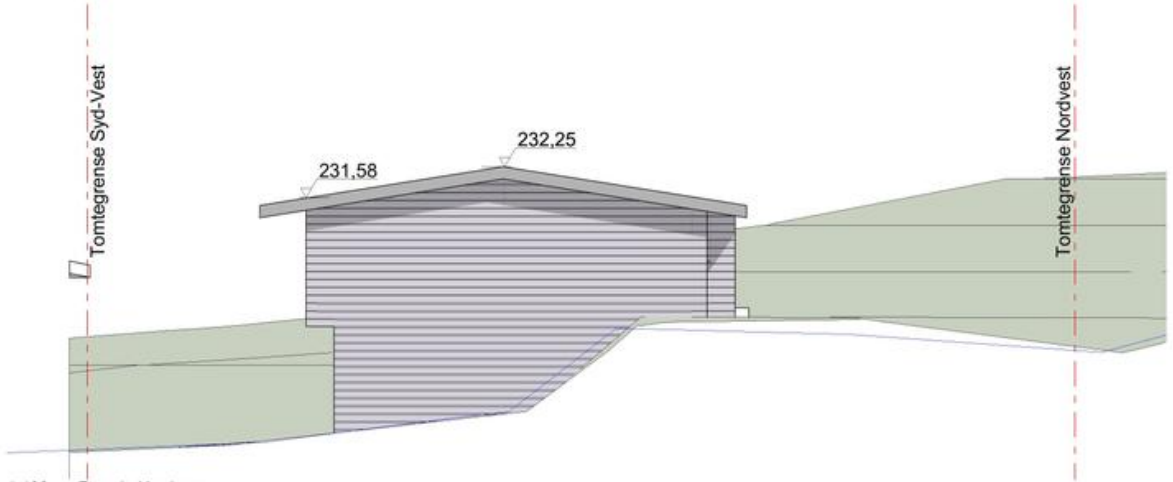
Prosjektnr.:
RONN

Tegningsnr.:
5

Type tegning:
Snitt B ny og eksisterende

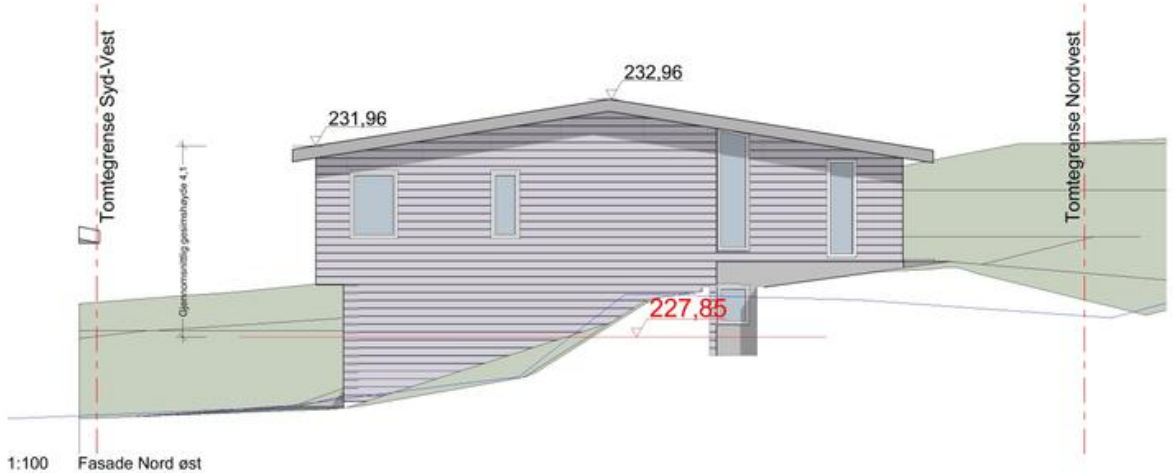
Målestokk:
1:100

Dato:
16.04.2016



1:100 Fasade Nord øst

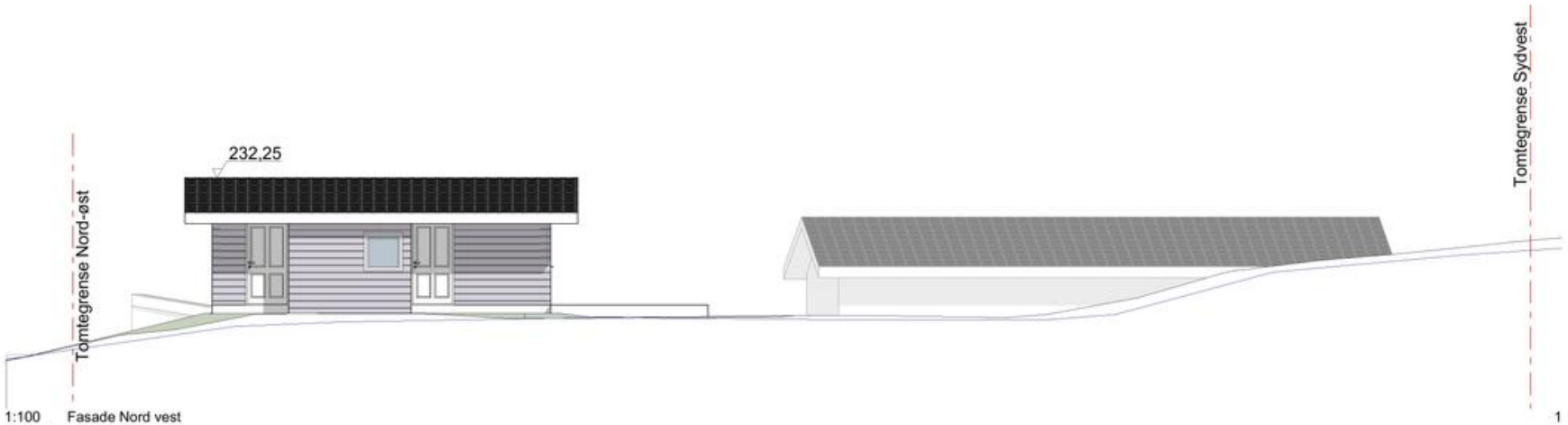
Eksisterende Situasjon



1:100 Fasade Nord øst

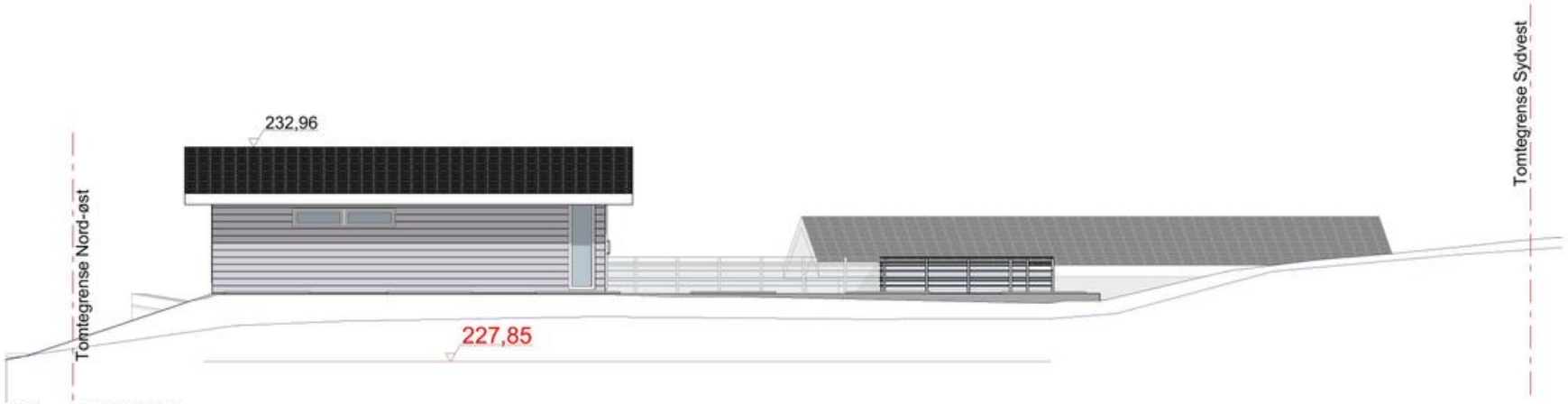
Ny situasjon

Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye Ljabruveien 39, 1167 Oslo 98027095 peter@odin1.no	Tegnforklaring Eksisterende terreng Nytt terreng Gjennomsnittlig ferdig planert terreng	Torild Moland Ombygging av enebolig **Sigbjørn Obstfelders vei 10** **Gbnr:33/1583**	RONN / E7 Fasade Nord Øst ny og eksisterende 1:100 / 18.04.2016



1:100 Fasade Nord vest

Eksisterende Situasjon



1:100 Fasade Nord vest

Ny situasjon

Siv. Ark. Erik Andre Hvalbye
Ljabruveien 39,
1167 Oslo
98027095
peter@odin1.no

Tegnforklaring

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Gjennomsnittlig ferdig planert terreng

Torild Moland

Ombygging av enebolig

Sigbjørn Obstfelders vei 10

Gbnr:33/1583

Revisjon: Revisjon:0

Prosjektansv.: RONN

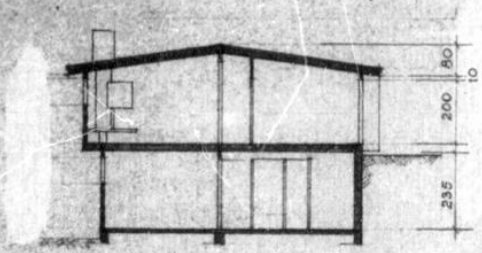
Tegningsnr.: E6

Tegningsinnhold: Fasade Nord-Vest ny og eksisterende

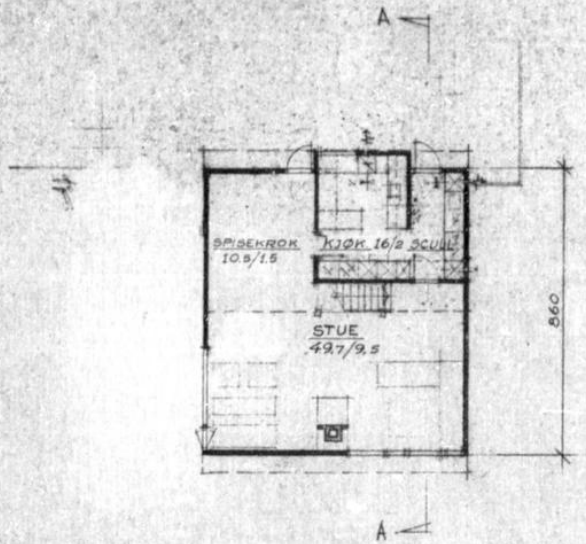
Målestokk: 1:100

Dato: 18.04.2016

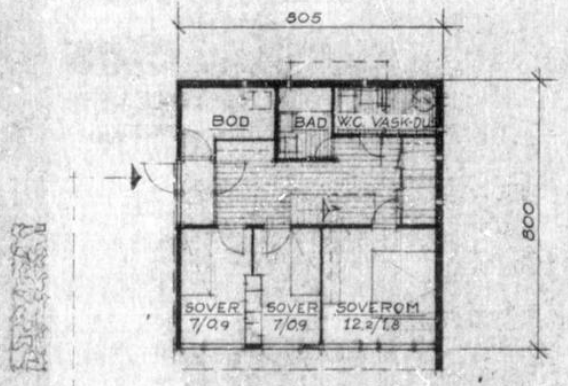
NEDFOTOGRAFERT



SNITT: A-A



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE

1

				MIDTSTUEN
				GNR. 33 og 38 BNR. 3 og 303
DATO	REV.	REV. OMFATTER	SIGN.	TEGNET
PLANER OG SNITT.				A/S SELVAAGBYGG
				M = 1:100
HUSTYPE: 135				HUS NR.: ~~5 7 9 11 13 14 15 17 18 19~~

OSLO KOMMUNE
Bygningskontrollen

A/S Selvaagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 3.

Oslo, den 24.april 1967.

SN/IN 66/2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2275-
66/2276-2277-2278-2279

Gnr. 33 + 38, bnr. 3 + 303, Hus 5-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19, Ankervelen. Enebolig.
Byggherre: Midtsulaget A/S v/Munch-Sœgaard.

Tilleggsanmeldt peistegning med vårt stempelnr. 3, innsendt med brev av 6/4-1967 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser om åpne ildsteder.

En tar forbehold ianledning konstruksjonene som nå blir forelagt våre ingeniører.

Oslo Bygningskontroll
A. Gjerstad
bem

For S. Nesheim
Rolf Hafstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[b] *417200

Approbasjon.

Arbeidssted: 33+38/3+303.hus 5. Ankervelen.	Journalnr. 66/2265.	Tegn. nr. 1-2-.
Arbeidets art:	Innlevert 19/8 65.	
Bygningens art: Enebolig.		
Byggherre: Midtsulaget A/S v/Munch-Sœgaard, Drammensvn. 60, Oslo 2.		
Byggmester: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.		

Dato 28. november 1966. SN/VÅ.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets uttalelse av 2/11-66 vedheftet kartet.
Plan over terrengets moddellering må sendes inn (jfr. pkt 6 i reguleringsbestemmelsene).
Statiske beregninger må sendes inn på forlangende.
Terrasser og balkonger må støttsyres med rekkverk.
Birom må innredes etter gjeldende regler hvorav 1 ekspl. sedlegges.
(NB. reglenes bestemmelser om innredning av oppbevaringsrom for klær.)
Byggherren må selv bære ansvaret for ulemper ved å måtte feie peisen fra oppholdsrom.
Forslag til utvendige farger må innsendes samlet for östre felt og samlet for vestre felt.
Bygningskontrollens pålegg på stedet må følges.
Approbasjonen er ikke gyldig för bebyggelsesplanen med de seneste endringer er stadfestet av departementet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Almminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

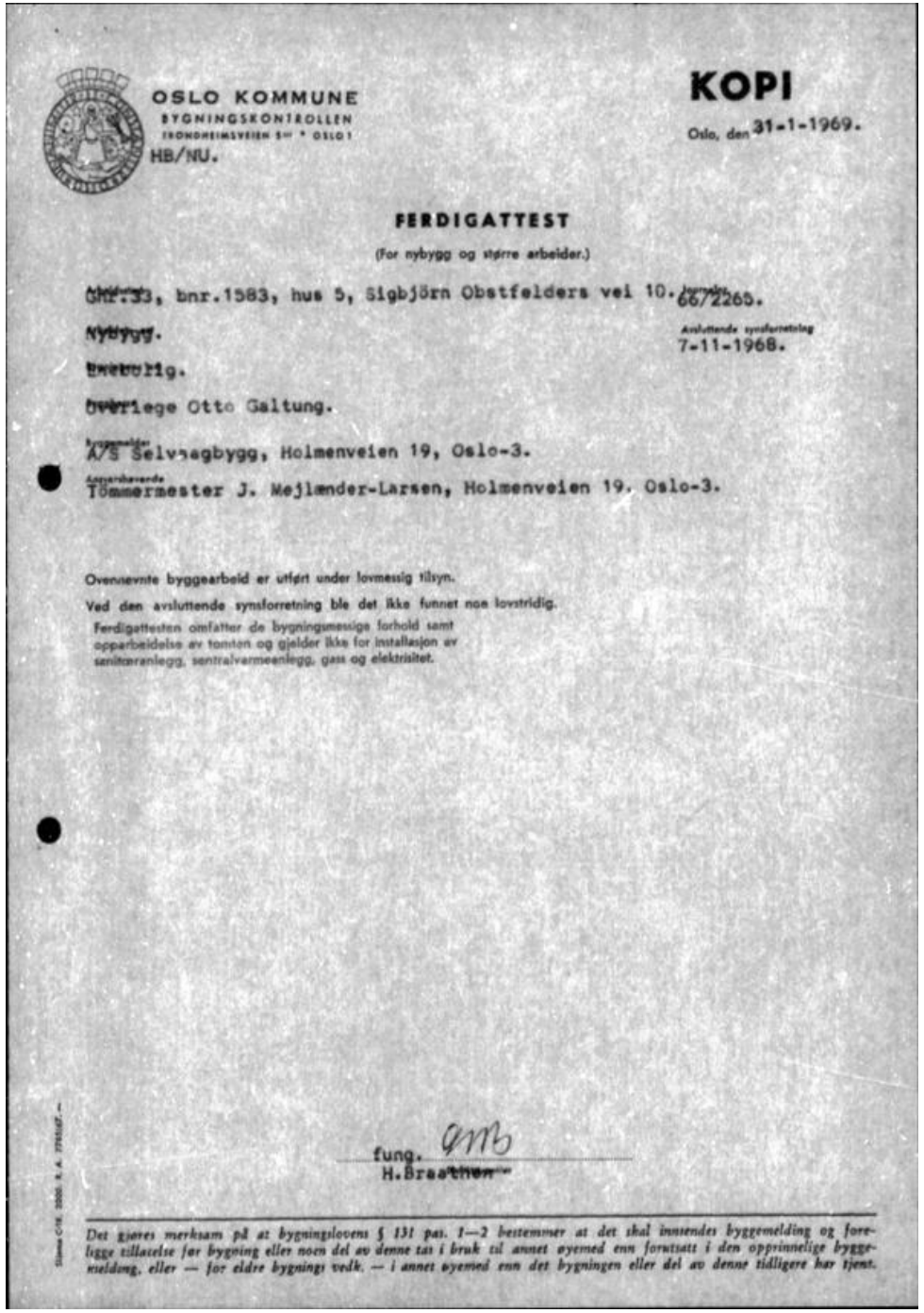
- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. bebyggelsesplanen være stadfestet
- [X] I. Forskriftsmessig kartvi m. 1:500 være behandlet.
- [X] J. plan over terrengets behandling være innsendt.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

S. Nesheim

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1
HB/NU.

KOPI

Oslo, den 31-1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Gnr.33, bnr.1583, hus 5, Sigbjörn Obstfelders vei 10. Journ.nr. 66/2265.

Nybygg.

Avsluttende synsforretning 7-11-1968.

Ombygg.

Øvrige Otto Galtung.

Byggeeier A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.

Ansvarshavende Tømmermester J. Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19. Oslo-3.

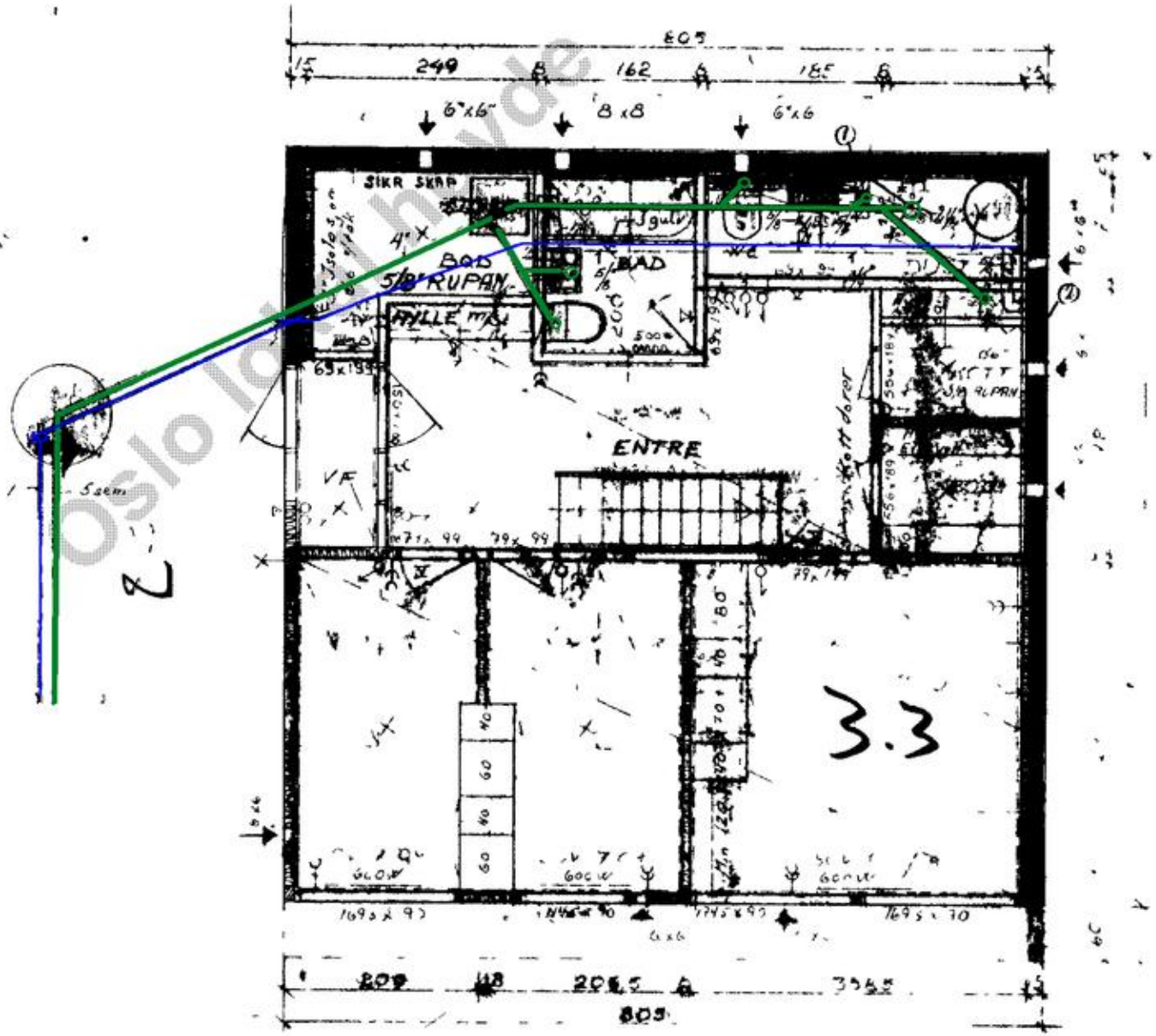
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

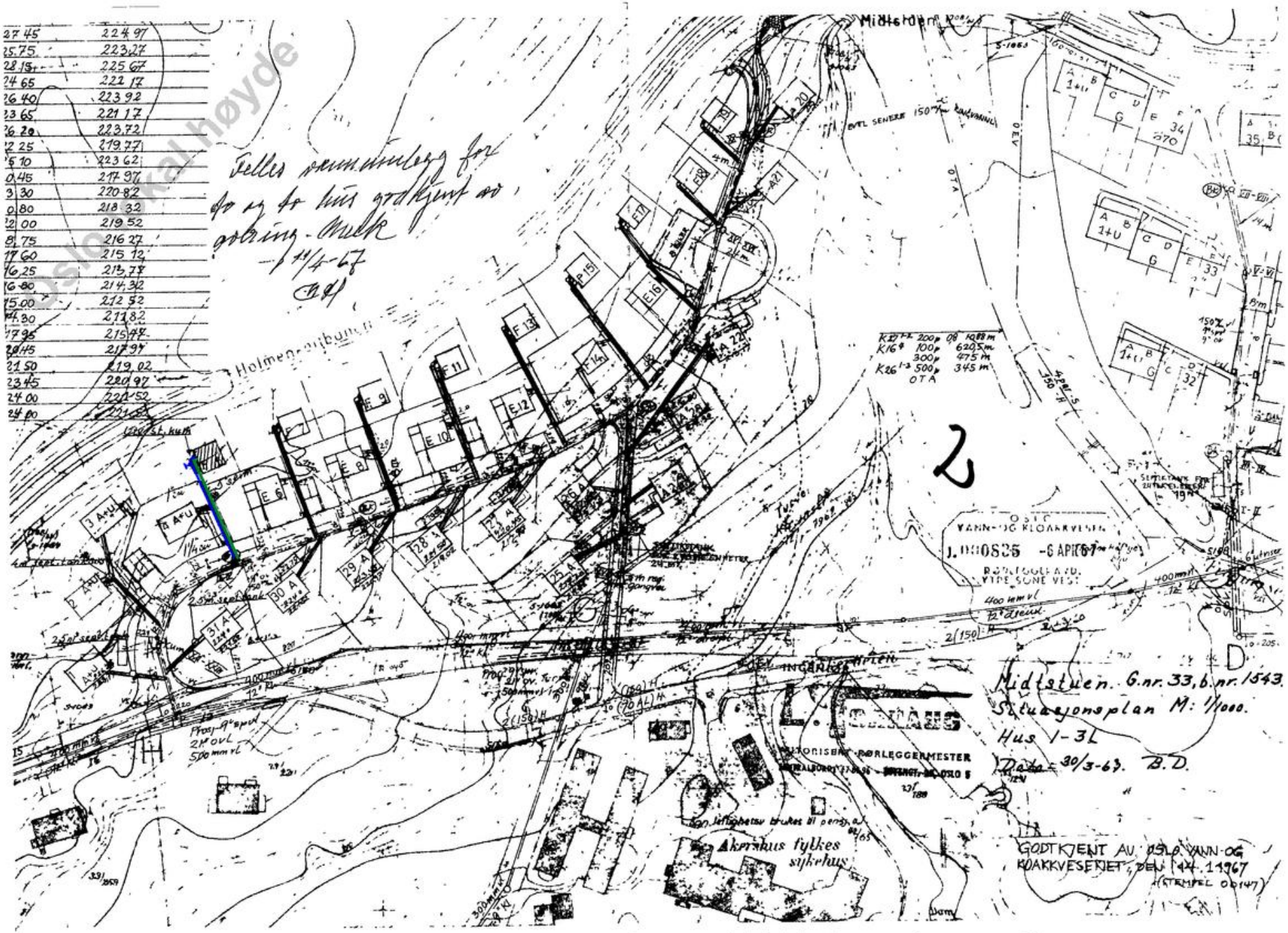
fung. [illegible]
H.Braathen

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



FLAN AV UNDERETA..E.

Oslo Idrettshøyde


Oslo kalhøyde
Felles rørundersøkelse for
to av to hus godkjent av
gabring - Melk
-/4/4-67
Holmenveien
Midtstuen
Midtstuen. G.nr. 33, b.nr. 1543.
Situasjonsplan M: 1/1000.
Hus 1-3L
Dato 30/3-63. B.D.
GODKJENT AV OSLO VANN- OG KLOAKKVESENET, DEN 14.11.1967
Akershus fylkes sykehus

Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.08.2026
Kunde: Thor Hafnor
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537793
Deres ref: 9398640

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 1583.

Vi viser til bestilling av 12.08.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 1583.

GNR. 33 BNR. 1583

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.11.1967.

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

684 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

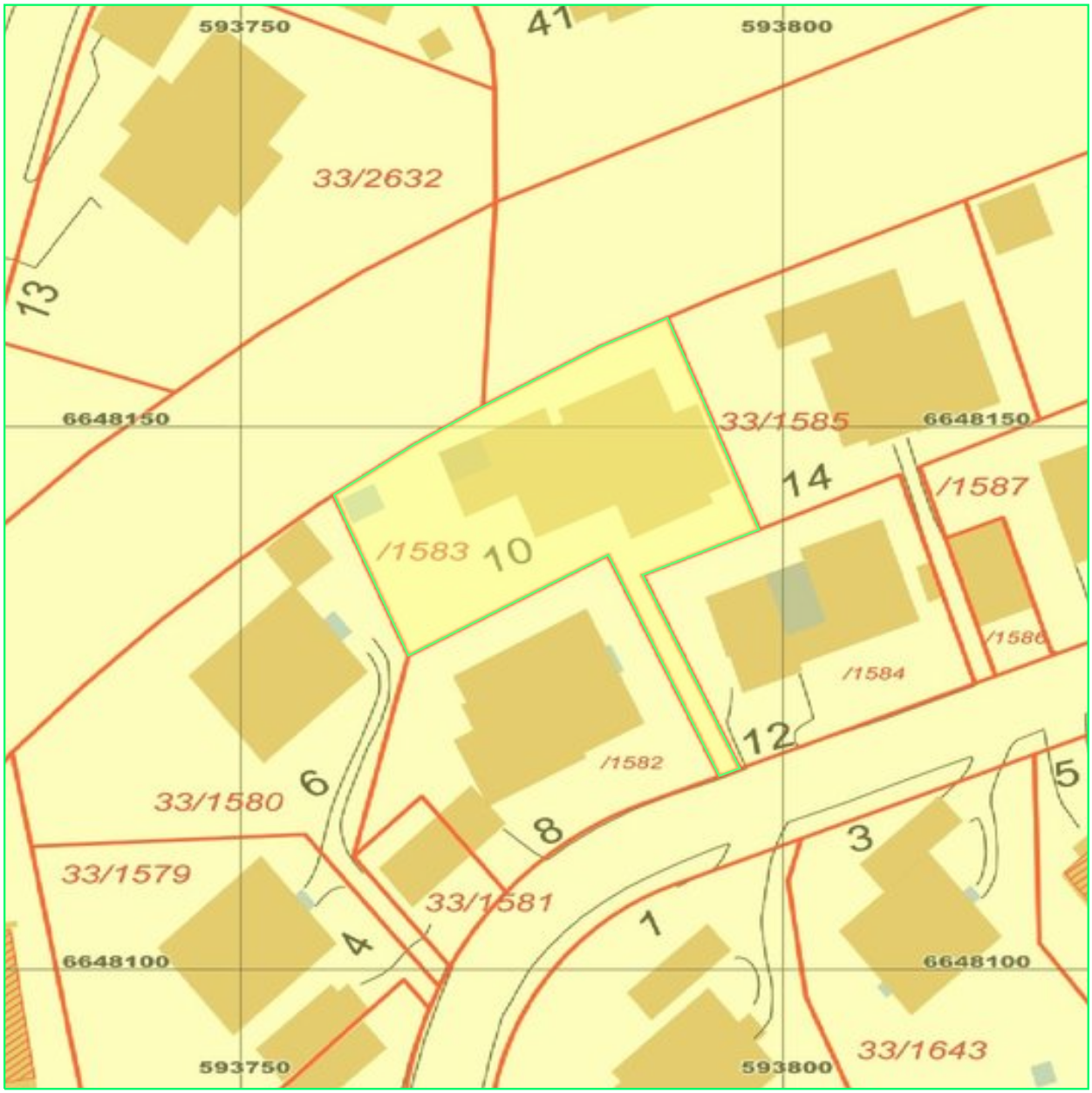
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

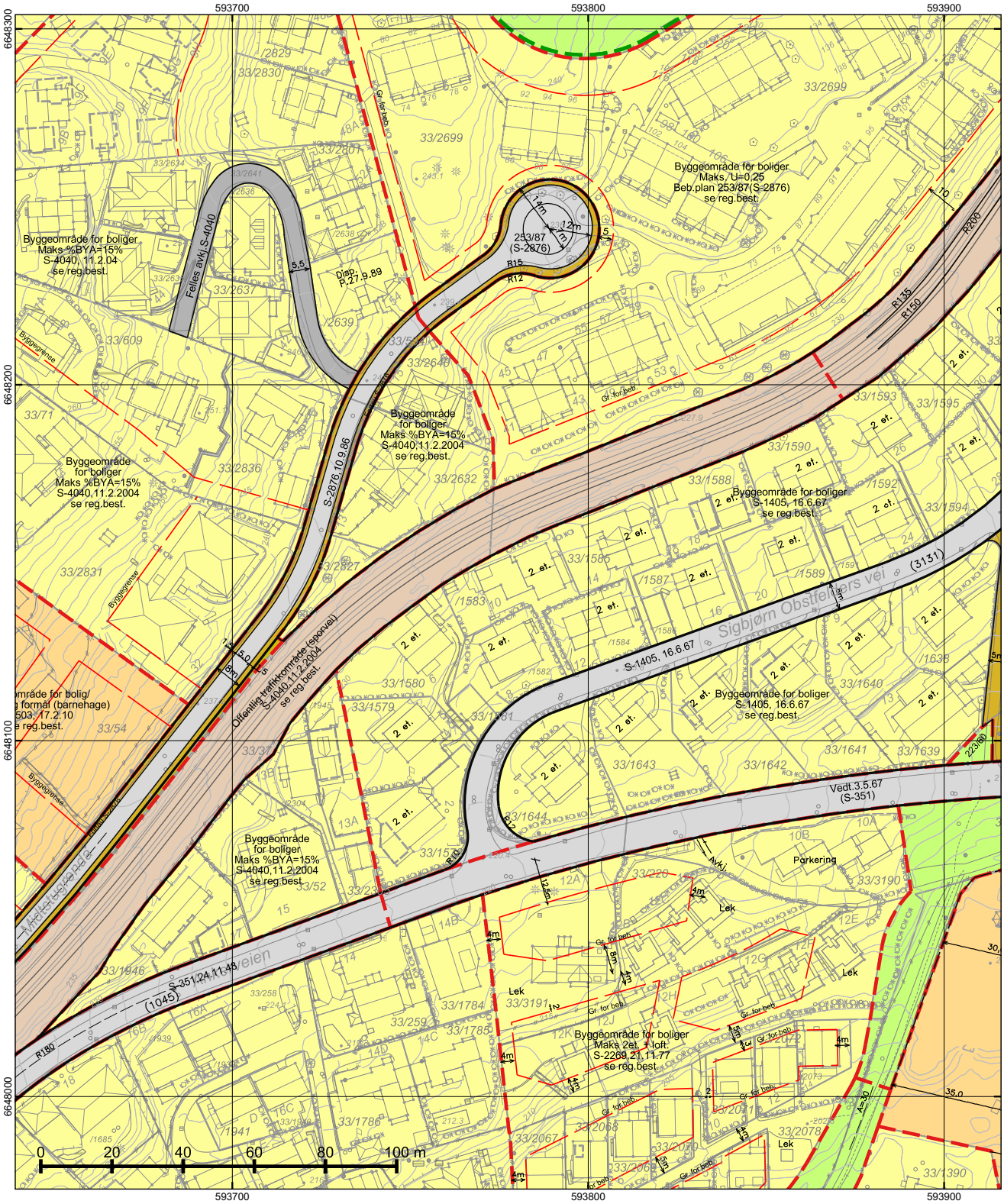
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

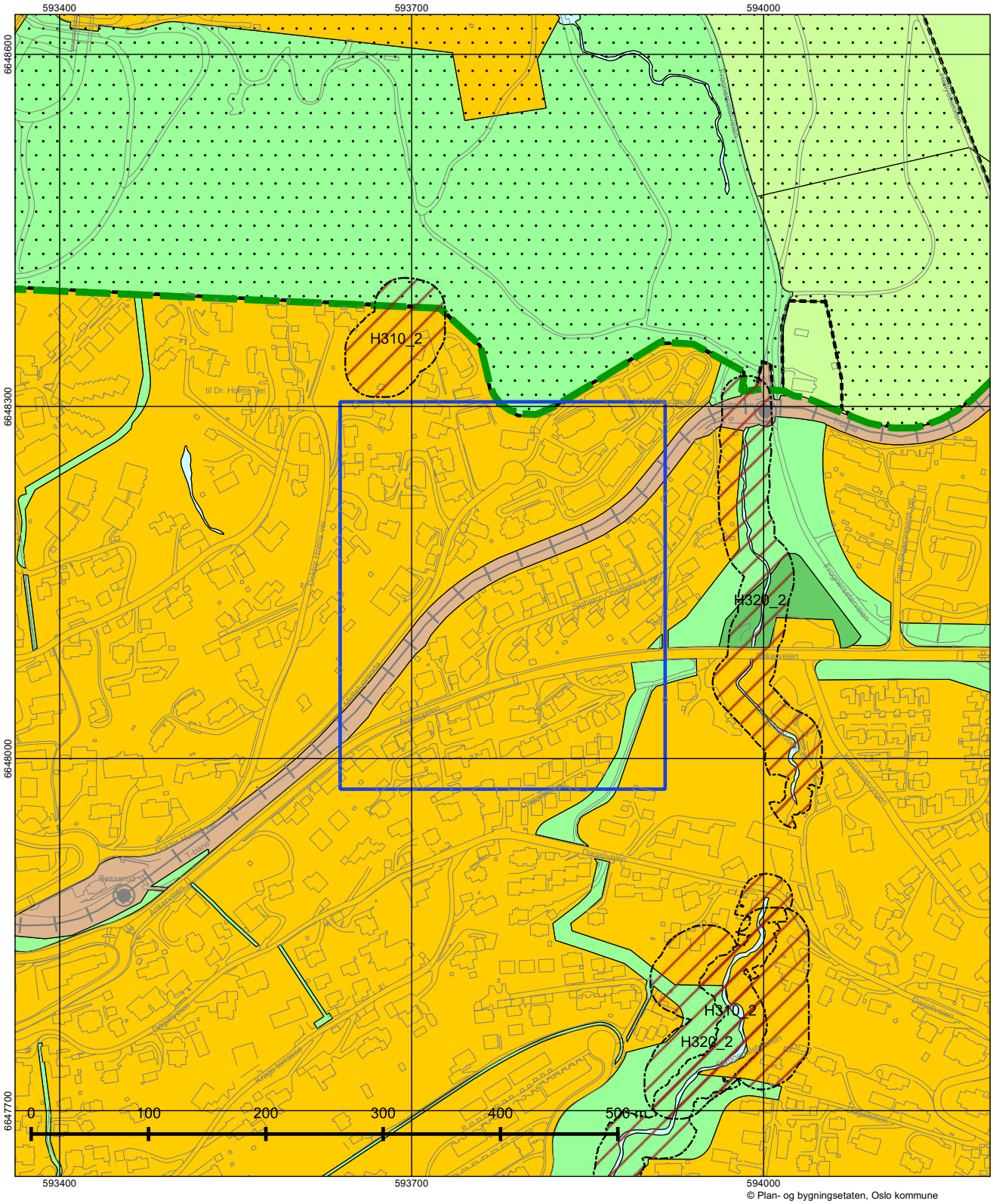
PlottID/Best.nr: 161501/ 86537793
Deres ref.:
Adresse: Sigbjørn Obstfelders vei 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1583

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161501/86537793
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-1405

Regulerings- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for gnr.33 bnr.1543 og 1544 samt tennisbaneanlegg på del av gnr.33 bnr.3 og del av turvei A-5.

Vedtaksdato: 16.06.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701362
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V230482

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR.33, BNR. 1543 OG 1544 OG DEL AV GNR. 33, BNR.3, DEL AV TURVEI A 5 OG IDRETTSANLEGG (TENNISBANEANLEGG), MIDTSTUEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.

§ 2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeriklesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.

§ 3. Samlet utnyttelsesgrad for boligområdene skal ikke overstige U= 0,22.

§ 4. Uthus til hver boligenhet skal ha grunnflate ikke over 35 m2.

§ 5. Gjerder kan ikke oppsettes uten bygningsrådets samtykke.

§ 6. I forbindelse med søknad om byggetillatelse for det enkelte hus skal innsendes plan som viser planering. Terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 7. Ved utskillelse av egne tomter må atkomst til offentlig veg fra parsellene være vist eller tilsikret ved tinglyste erklæringer.

§ 8. Selger av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 9. Unntak fra disse bestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

Utskriftsdato: 12.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1583 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sigbjørn Obstfelders vei 10 0782 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 27 419,97
Fakturamottaker:	Moland Torild Sigbjørn Obstfelders Vei 10 0782 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 726,00
Eiernavn:	Moland Torild	Totalt	NOK 33 145,97

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**6 988,15**	**0,00**	26060000011727023	12204024	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**6 988,15**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 726,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	16 159,25
Renter	288,00
Totale avgifter	**33 145,97**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

~~20890~~ ~~15 AUG. 1979~~

S K J Ø T E

Dokumentavgift betalt med kr.

DAGBOKFØRT

17. AUG. 81 20636

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 33 BNR. 1583 i Oslo,

til ~~Astri Galtung~~ og Otto Galtung

fødselsnummer ~~051103~~ 301004 [redacted] ~~(Astri)~~ (Otto) for en kjøpesum

stor kr. 51.285,00 - femtientusentohundreogåttifem 00/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

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

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

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

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

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

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

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

- 2 -

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

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

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen, blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker alle omkostninger ved skjønnet overensstemmende med skjønnslovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underretning.

5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. ~~Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.~~ **Festekontrakten slettes hva angår gnr.33 bnr.1583.**

Eiendommens verdi kr.500.000,00.

Oslo, den 18 juni 1979

Astri Galtung

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

Astri Galtung
Kjøper

Otto Galtung
kjøper

Slettelsen av festekontrakten av 25/4-1966 for så vidt angår gnr.33 bnr.1583 godkjennes av A/S Midtstulaget som fester.

Rett avskrift bekreftes:

Oslo den, 16/11-79

Undertegnede vitner, som er over 20 år, bekrefter med dette at ovenstående påtegning er undertegnet i vårt samtidige nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Oslo den, 16/11-79

56 år

Tove Skarsmo, 42 år
Sjøgaten 20, Oslo 12

PRINSENSGT. 22 - TLF. 41 03 48
OSLO 1

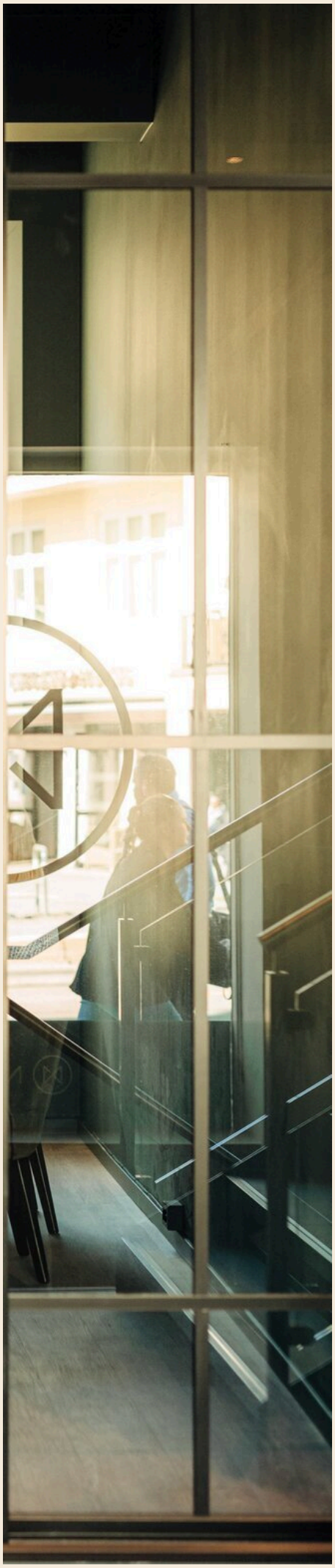
RETT AVSKRIFT BEKREFTES

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.

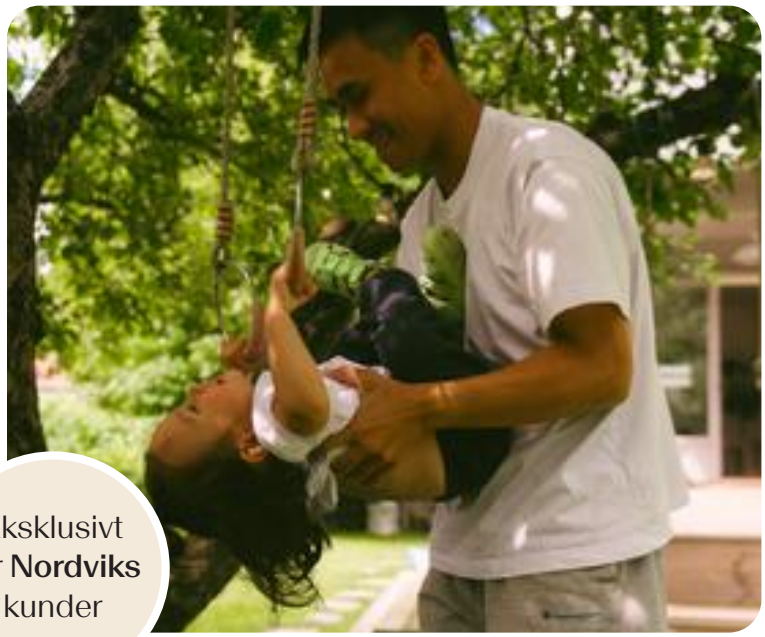


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0154/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sigbjørn Obstfelders vei 10 0782 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1583 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 1586 (ideell andel 1/2) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Thor Hafnor
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432



Martin H. Vosgraff
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674

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