NORDVIK

Tangerudveien 49B

6 soverom | 198 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tangerudveien 49B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med fine uteplasser! Garasje og carport - Opparbeidet hage - 6 sov, 3 bad - Familievennlig område!

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**200 130,-**
Totalpris	**8 150 130,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tangerudveien 49B, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Dette er en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan. Boligen rommer blant annet stor stue, kjøkken, tre bad, seks soverom samt mye lagringsplass. Det er utgang til fine uteplasser, samt parkering i garasje.

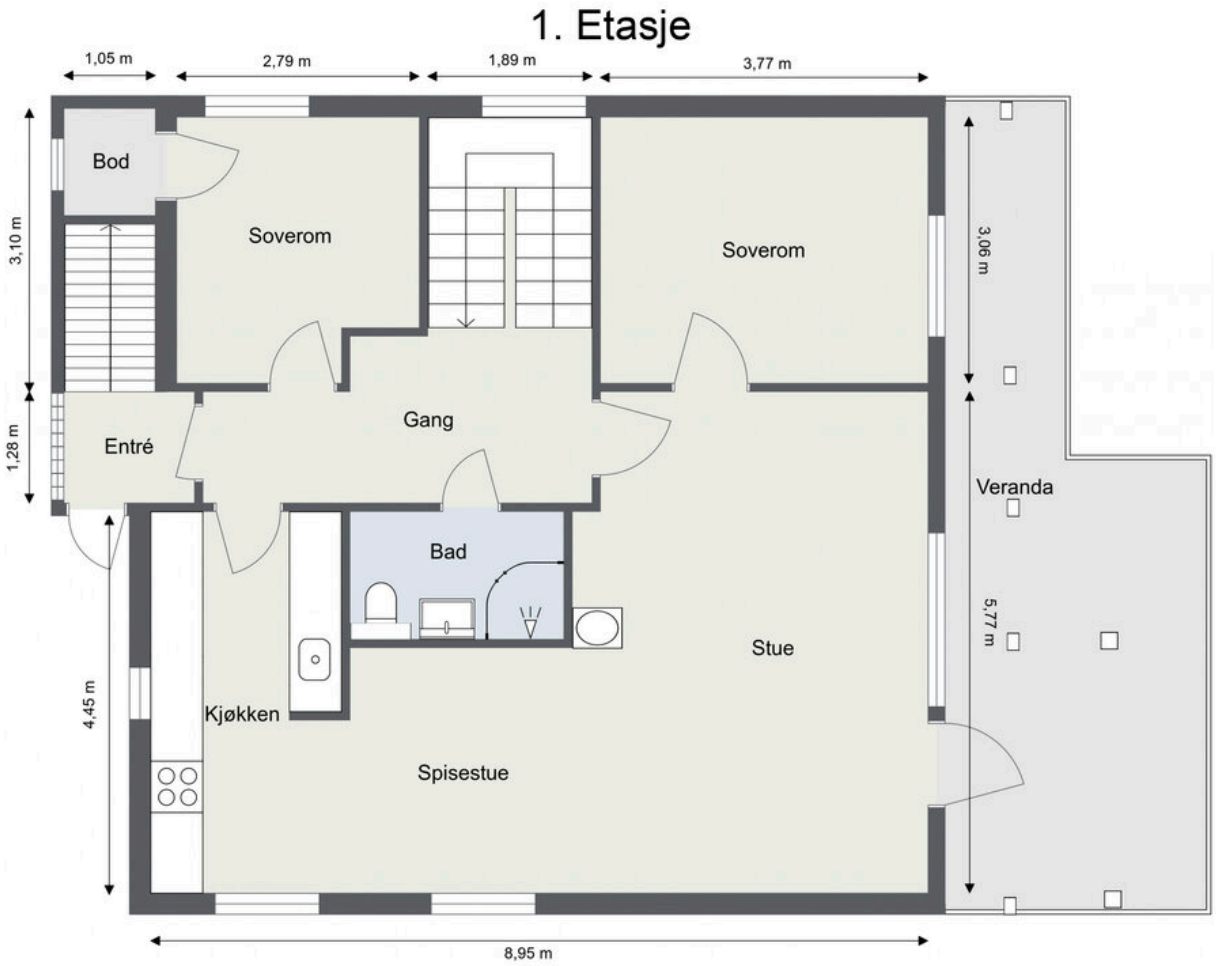
Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Stovner i Oslo. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I tillegg er det en fin balløkke med fotballmål, huskestativ og sandkasse i området.

Verdt å merke seg:
Innholdsrik enebolig over tre plan
Asfaltert gårdsplass og garasje
Stor hage med mye boltreplass
Flotte uteplasser fra hver etasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Tangerudveien 49 B, 0982 OSLO










49B



































Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Tangerudveien 49 B, 0982 OSLO























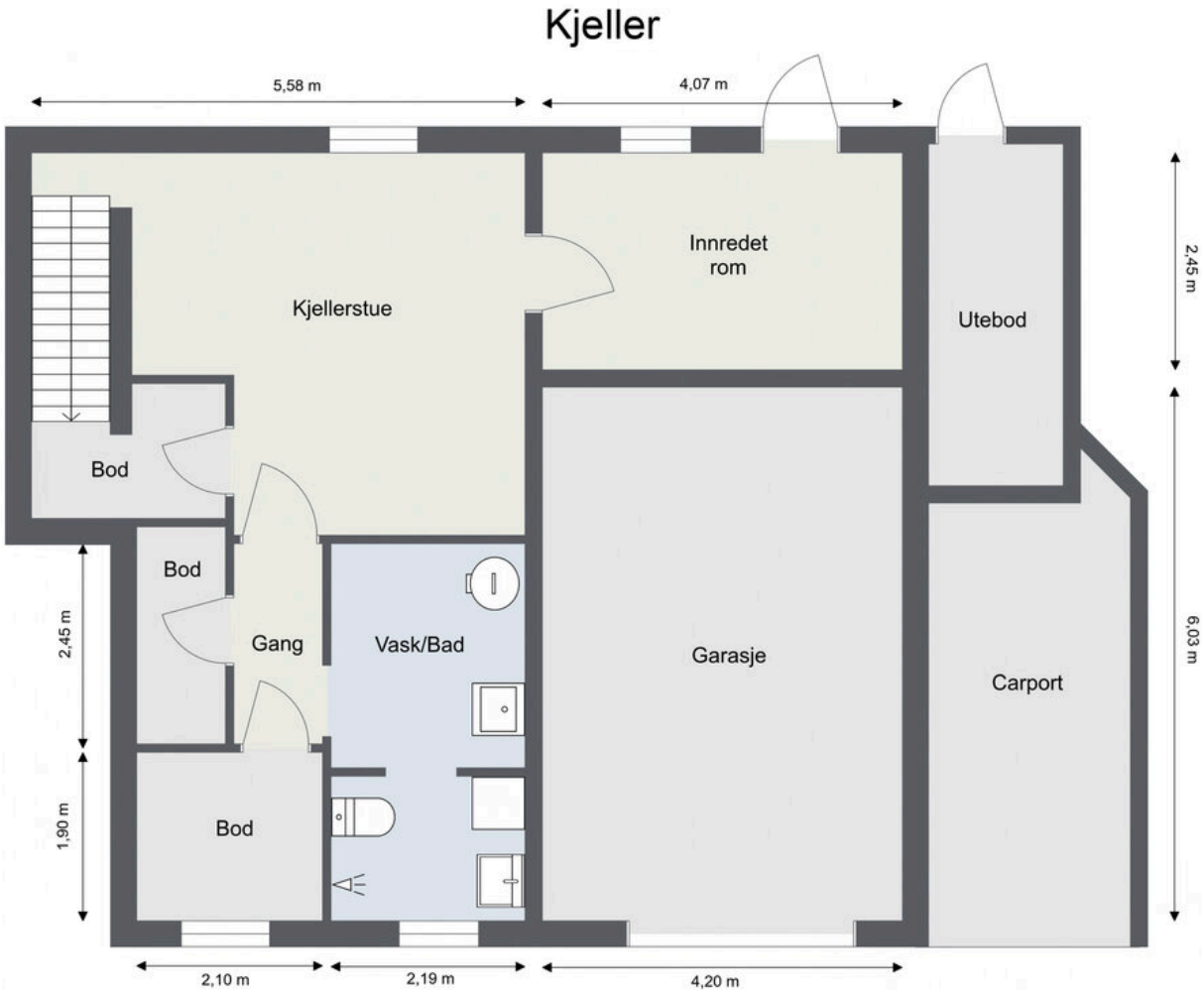




Planløsning

Underetasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 87 kvm

Tangerudveien 49 B, 0982 OSLO












SONY
CFD-S250L
Digital Tuner with MD Link





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0039/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tangerudveien 49B, 0982 OSLO
Gnr 102, bnr 634 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mari Larssen
Harald Westbye

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 150 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 830,- (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

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, Tre boder , Innredet rom , Kjellerstue, Bad/vaskerom
BRA-e: 33 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. To soverom , Spisestue , Gang, Stue, Entré, Bod, Kjøkken, Bad
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 28 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Fire soverom , Gang, Bad
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 9 kvm.

Innhold
Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1. etasje: BRA-i 86 m². To soverom , Spisestue , Gang, Stue, Entré, Bod, Kjøkken, Bad
2. etasje: BRA-i 58 m². Fire soverom , Gang, Bad
Underetasje:
BRA-I: 54 m². Gang, Tre boder , Innredet rom , Kjellerstue, Bad/vaskerom
BRA-E: 33 m². Garasje, bod

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et hyggelig inngangsparti, med overbygget adkomstterrasse. Det er montert utebelysning, samt plass til sittebenk. Vel inne i entréen/gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje, og fra entréen er det trapp ned til kjelleren.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har store vindusflater, som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Det er tilkoblet en vedovn og varmepumpe i rommet, disse sikrer behagelige innetemperaturer hele året. Fra stuen er det utgang til en herlig veranda. Uteplassen måler 28 m², og er vendt mot sydvest. Her ute er det plass til utemøbler, samt grill. Det er montert solskjerming. Fra verandaen er det trapp ned til den pent opparbeidede hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen løsning mot spisestuen, og har rikelig med benk- og skapplass. Innredningen er fra Norema, satt inn i 2014. Skapene har profilerte fronter, og det er satt inn benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer. som platetopp, stekeovn og kjøleskap med fryser. Det er også opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2009, det er fremvist ordrebekreftelse på utførte arbeider. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt varmekabler. Innredningen består av skap med glatte fronter, samt søyleservant, veggfestet klosett og dusj på gulv. I tillegg har rommet elektrisk avtrekk. Badet har fått TG2.

To soverom:
Etasjen har to soverom. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er inngang til et kott fra det ene soverommet.

2. ETASJE
Gang:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til et bad, samt fire gode soverom.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2008, det er fremvist fakrturakopi på utførte arbeider. Rommet har fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme. Videre har badet innredning bestående av skap med glatte fronter, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Også dette badet har elektrisk avtrekk. Badet har fått TG2.

Fire soverom:
Loftsetasjen har fire soverom. Det største rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt stor garderobeløsning. Rommet benyttes i dag som stue. Fra rommet er det dør ut til en hyggelig sydvestvendt balkong på 9 m². Soverom nr. 2, 3 og 4 har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

KJELLER
Gang:
Trappen leder ned til bodareal. Kjelleretasjen byr på rikelig med oppbevaringsplass i flere boder.

Hobbyrom innredet som kjellerstue:
Det er blitt innredet en kjellerstue i etasjen, men rommet er omtalt som "hobbyrom" i siste godkjente byggetegninger, se punktet Ferdigattest for mer informasjon. Nåværende eier har benyttet rommet som stue, innredet med sofa, bokhylle og tv-møbel. Innenfor kjellerstuen er det enda et innredet rom, som egner seg til oppbevaring.

Bad/vaskerom:
Etasjen har et kombinert bad og vaskerom. Rommet er ifølge eier fra byggeåret, og har dermed behov for oppussing. Det er fliser på deler av gulv og enkelte vegger, betonggulv og malte vegger for øvrig. I tillegg er det malt porebetong i himlingen. Rommet har servant, utslagsvask i rustfritt stål, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Rommet har fått TG2.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Pusset betong, parkettgulv, fliser og vinylgulv.
Vegger: Malt trepanel og malte plater.
Himling: Malt trepanel.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger parkering i garasje, samt i carport (ikke godkjent). Det er også plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad2etg:Christiania Rørleggerbedrift AS i 2008 bad 1etg: Strømmen Keramiske Håndtverk as i 2009

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad2etg:Christiania Rørleggerbedrift AS i 2008 bad 1etg: Strømmen Keramiske Håndtverk as i 2009

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad2etg:Christiania Rørleggerbedrift AS i 2008 bad 1etg: Strømmen Keramiske Håndtverk as i 2009

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn i 2008 etterisolering og nye vinduer 2014/2010 Takfornying as, malt tak med rooftect paint i 2019

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørnsgård Entreprenør, ny drenering og isolasjon på kjellermur i 2013

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mer Elektro opplegg Elbil lader og ny hovedsikring overspenningsvern i 2019

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NB! Kun opplegg for lader (se punkt 4

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

- 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: Bolig fikk påbygd 2.etg i 1988, ukjent byggherre for oss

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Krogsveen salgsoppgave fra 2007

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Nabo i Tangerudveien 49 har søkt om oppføring av dobbelgarasje på egen eiendom og innvendig endring av kjellerrom

- Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Beskriv: Tinglyst bruk av delt nedkjørsel/gårdsplass til Tangerudveien 49 og 49B

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.03.2026
Bygning:
Grunnmur i porebetong. Etasjeskiller i porebetong og trekonstruksjon. Yttevegger i porebetongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater, samt bindingsverk kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.
Vinduer i kjelleren med isolerglass fra 2010, med omramming og karmer av eldre dato. Det må forventes noe vedlikehold av overflaterav trerammene i kjelleren.

Dører:
Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedører med isolerglass, produsert i 2010.

Balkong/terrasse:
Sydvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til 28 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.
Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon, målt til 9 m² (GUA.)
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Montert i vaskerommet.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 187 liter, produsert i 2022.
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i stue.
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Luftbehandling:
Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Elkraft:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Avtrekk (Bad/vaskerom - Kjeller): Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, ogluftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger irommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonenikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Avløpsrør: Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor det er erfaringsmessig usikker fremtidig funksjon. Eldre rør har øktrisiko for slitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse. Dette kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader påomkringliggende konstruksjoner. Det er ikke registrert akutt svikt, men alderen tilsier at vedlikehold eller utskifting måpåregnes på sikt. Risikoen for feil og skader øker med videre bruk og belastning

Vannledninger: Vannrør i kobber er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gilekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedringeller utskifting over tid.

Sanitærutstyr (Bad/vaskerom - Kjeller): Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrertkonkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom påanleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad/vaskerom - Kjeller): Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Nårvanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikkeer synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekkettetthet og økt risiko for lekkasje. Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, ogkonstruksjonen har nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidigefuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktetinnen overskuelig tid.

Overflater (Bad/vaskerom - Kjeller): Vinduet er plassert i våtsone, og materialene/løsningen er ikke tilpasset jevn fuktbelastning. I dette området kan detforekomme vannsøl og høy luftfuktighet, noe som over tid øker risikoen for fuktproblematikk. Forholdet innebærer ikkenødvendigvis skade i dag, men gir en forhøyet risiko sammenlignet med en mer fuktbestandig utførelse. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk økersannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Årsakenkan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Fliser med hulrom har økt risiko forsprekkdannelser eller at de løsner over tid. Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.

Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje): Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slikløsning ved innebygde sisterner, hvor det normalt ikke er slike spalter. Dette innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternenkan bli stående skjult i veggen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom de ikke oppdagestidlig.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje): Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tetthetengradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet,utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 1. etasje): Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette tyder på atmembranen ved døråpningen ikke har tilstrekkelig høyde til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder erdet økt risiko for at vann renner ut av badet eller trekker inn i konstruksjonen ved terskelen. Over tid kan dette føre tilfuktskader i tilstøtende rom eller i gulvkonstruksjonen. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk økersannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje): Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slikløsning ved innebygde sisterner, hvor det normalt ikke er slike spalter. Dette innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternenkan bli stående skjult i veggen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom de ikke oppdagestidlig.

Sluk ogtettesjikt/membran (Bad - 2. etasje): Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tetthetengradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet,utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Overflater (Bad - 2. etasje): Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk økersannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Rom under terreng: Rommet er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette er en risikokonstruksjon i forbindelse medfuktproblematikk. I rom under terreng kan fukt trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonener lukket, kan eventuell fukt bli værende og skader utvikle seg uten at det er synlig. Løsningen innebærer derfor økt risiko forfuktskader over tid.

Dører: Dørbladet i 2. etasje fremstår som vindskjevt som resulterer i avvik ved pakninger i overgangen mellom døren og karmen.Dette gjør at tettingen mot vær, lyd og utvendig klima ikke er tilfredsstillende. Noe som kan føre til trekk, lydlekkasjer ogvarmetap.

Takkonstruksjon/Loft: Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrenekan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dettegi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Terrengforhold: Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Når bakken ikke heller tydelig bort fra huset, kan regn-og smeltevann bli liggende nær muren eller ledes saktere bort. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på grunnmur ogdrenering, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes mereffektivt bort fra bygningen.

Grunnmur og fundamenter: Det er observert synlige riss i grunnmuren under den utvendige trappen. Rissene kan være forårsaket av naturligebevegelser eller uttørking i konstruksjonen. De vurderes som kosmetiske på observasjonstidspunktet, men bør overvåkes foreventuell utvikling. Tiltak eller nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene øker i omfang eller bredde.

Fuktsikring og drenering: Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. I boliger fra denne perioden er dette ofte knyttet til at gulvet blestøpt uten fuktsperre mot grunnen. Det betyr at fukt naturlig kan trekke opp i betongen. Forholdet er ikke uvanlig, meninnebærer en økt risiko for at materialer som ligger mot gulvet (for eksempel gulvbelegg, treverk eller lagrede gjenstander)kan bli påvirket av fukt over tid. Dette kan gi lukt, redusert levetid på overflater og i enkelte tilfeller bidra til sopp-/muggvekst.Ved oppussing eller endret bruk av rommet bør det tas hensyn til fuktforholdene, eksempelvis ved valg av fuktbestandigematerialer og løsninger.

Veggkonstruksjon: Det er registrert sprekkdannelser i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt medværet, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes nedinnenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på siktpåregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og trekledningen. Dette gjør det enkelt for mus ogandre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik atlekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedetrenne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Taktekking: Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling),store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blirsprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet. Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdierunder befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefaleslikevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad/vaskerom - Kjeller): Tilstøtende vegger er oppført i murverk/porebetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttetfuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnetindikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje): Tilstøtende vegger er oppført i murverk/porebetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttetfuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnetindikasjoner på fukt utover normale verdier.

Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 890,-pr. 2026

De kommunale gebyrene inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsgebyr.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 945,- 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 2 158 653,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 634 610,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
KLP
Polisenr: 137815508

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 903 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger fint til på en lett skrånende tomt på 903,60 m². Tomten er inngjerdet og pent opparbeidet med plen og trær, og har rikelig med plass til lek, ballspill og trampoline. Innkjøring og gårdsplass er asfaltert. Stikkveier er steinbelagt. På eiendommen er det innkjøring til garasje, samt carport. Fra hagen er det trapp opp til sydvestvendt veranda på 28 m². Fra 2. etasje er det utgang til sydvestvendt balkong på 9 m².

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Stovner i Oslo. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I tillegg er det en fin balløkke med fotballmål, huskestativ og sandkasse i området.

Det er kort vei til Stovner stadion, Stovner idrettshall, samt Jesperudjordet eller Rommensletta med sin enorme idrettspark. Alpine utfordringer finner du i Liabakkene som også har en flott akebakke. Det er gangavstand til ærverdige Øvre Fossum gård aktivitetssenter, som tilbyr rideundervisning for barn og voksne i alle aldre.

Det er ca. 10 min å kjøre til Groruddalen Golfklubb, der du kan teste dine ferdigheter på hull av varierende lengde. Legg gjerne turen til den populære badedammen på Grorud. Fra Stovner går det flere tur- og løypealternativer som vil ta deg innover i idylliske Lillomarka, sommer som vinter. Her finner du også flere hyggelige sportsstuer med servering.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres på en rekke matbutikker som blant annet Kiwi, Rema 1000, Spar og Meny. Det er gangavstand til Stovner Senter med 83 butikker, inkludert apotek, vinmonopol og bokhandel. I tillegg er det kort vei til Triaden, Metro og Strømmen Storsenter med et rikt og variert utvalg.

Kollektivtilbudet i området består av buss, tog og T-bane. Nærmeste holdeplass er Tjonerudveien som ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Grorud, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Stovner barneskole og Tokerud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Stovner videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Vesthellinga barnehage er nærmest og ligger ca. 800 meter unna.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje på eiendommen datert 11.02.1972. I tillegg er det utstedt ferdigattest for omrøsting av tak og innredning av loft i enebolig datert 20.02.1991.

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.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 2. etasje er opprinnelig loftstue blitt delt inn i gang og to soverom. Omgjøring/bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig arbeid så lenge ikke brannskille eller bærekonstruksjon er berørt. Rommet som benyttes som bad i 2. etasje var opprinnelig et soverom.

I kjelleren er kjellerstue omtalt som "hobbyrom", og regnes ikke som rom for varig opphold. Foruten bad/vaskerom er arealet i kjelleretasjen bodareal. Det er blitt bygget en carport og utebod utenfor garasjen, disse fremkommer ikke av de siste godkjente tegningene.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Adkomst via offentlig vei. Boligen deler innkjørsel og gårdsplass med naboen i Tangerudveien 49. Se heftelse med doknr. 1145142 som inneholder bestemmelser for bruk av fellesarealet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området rundt er regulert til bolig, naturvernområde, kjørevei, felles avkjørsel mm. 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.

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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

1967/1038-1/105 23.01.1967 BESTEMMELSE OM VEG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Skjøte for gnr. 102, bnr. 634. Særlige bestemmelser: Delegrensene mellom 102/467 og 103/554 går i midten av felles innkjørselsvei med biloppstillingsplasser på begge sider av samme vei, sydvest for garasjeinnkjøringen. Vedlikeholdet av denne vei deles likt mellom partene.

1967/6132-1/105 08.05.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Erklæring hvor eiere av eiendommen gnr. 102, bnr. 634, Tangerudveien 49B, har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement som bindende for seg og senere eiere. Erklæringen inneholder 12 bestemmelser, som i sin helhet kan leses vedlagt i salgsoppgaven.

2024/1145142-2/200 27.02.2024 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 102 BNR: 467
Bestemmelse om vedlikehold. Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Kommentar: Følgende gjelder til en hver tid for juridiske eiere av eiendommene Tangerudveien 49 og Tangerudveien 49B:
- Begge eiendommer har lik rett til å bruke felles oppkjørsel fra garasjer/oppstillingsplasser.
- Arbeider på felles oppkjørsel kan ikke igangsettes av en av partene uten at dette er godkjent av begge parter på forhånd.
- Kostnader knyttet til arbeider på felles oppkjørsel skal være godkjent av begge parter før igangsettelse.
- Kostnader til vedlikehold/reparasjoner av felles oppkjørsel skal fordeles likt mellom eiendommene hvis ikke annet blir avtalt på forhånd.
- Det må ikke parkeres slik at den andre part ikke kan benytte oppkjørselen.
- Arbeid i forbindelse med snørydding og annet vedlikehold av felles oppkjørsel skal deles likt mellom eiendommene.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 102, bnr. 467 i Oslo kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 56 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 400,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 26.02.2026
- Tilstandsrapport, datert 05.03.2026
- Energiattest, datert 03.03.2026
- Reguleringsplankart, datert 26.02.2026
- Ferdigattest, datert 11.02.1972 og 20.02.1991
- Byggemeldte tegninger, datert 12.01.1967, 27.06.1990
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2026

Ansvarlig megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tangerudveien 49B

Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	17 min 1.6 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 267 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	16 min 1.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 8.2 km

Sport

Tangerudhagen ballbinge	4 min
Tangerudskogen ballbinge	4 min
Stovner Trimsenter	18 min
EVO SNØ	22 min

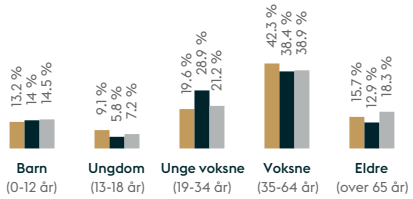
Offentlig transport

Tjonerudveien Linje 64, 67, 120	3 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Stovner Linje 4, 5	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.4 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

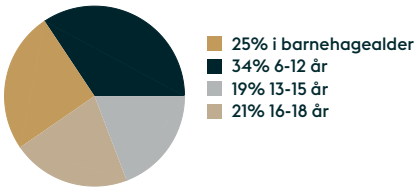
Vesthellinga barnehage (1-5 år... 55 barn	11 min 0.9 km
Stovnerfaret barnehage (2-5 år... 32 barn	12 min 1.1 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 å... 54 barn	14 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stovnerskogen	1 565	609
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



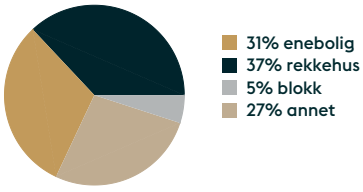
Ladepunkt for el-bil

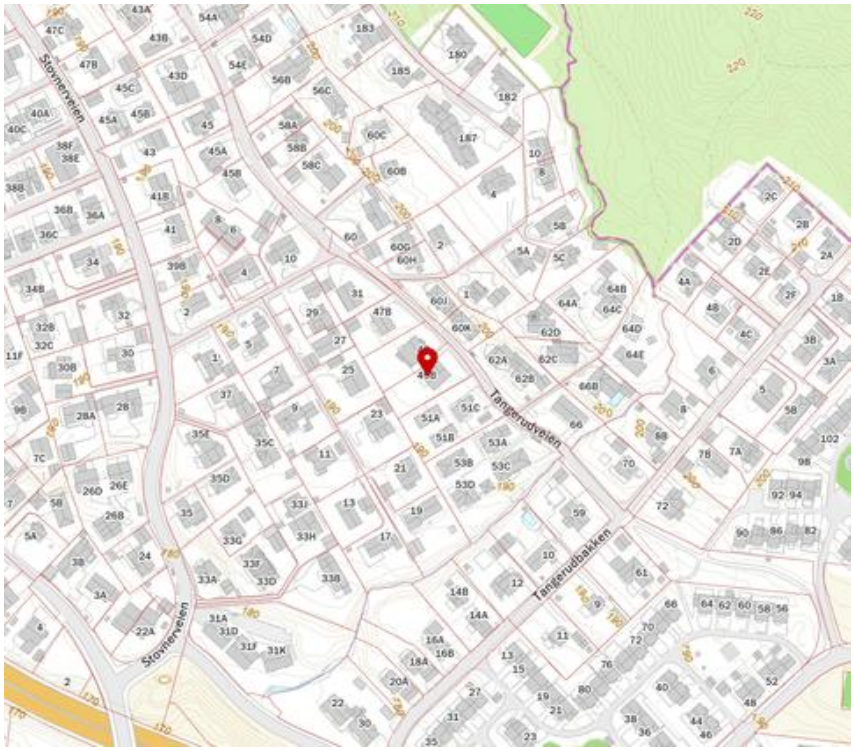
Coop Extra Stovnerveien	6 min
Joker Starveien	14 min

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
65-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tangerudveien 49B, 0982 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Mari Larssen, Harald Westbye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2007

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: 137815508
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad2etg:Christiania Rørleggerbedrift AS i 2008 bad 1etg: Strømmen Keramiske Håndtverk as i 2009

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad2etg:Christiania Rørleggerbedrift AS i 2008 bad 1etg: Strømmen Keramiske Håndtverk as i 2009

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bad2etg:Christiania Rørleggerbedrift AS i 2008 bad 1etg: Strømmen Keramiske Håndtverk as i 2009

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn i 2008 etterisolering og nye vinduer 2014/2010 Takfornying as, malt tak med rooftect paint i 2019

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørnsgård Entreprenør, ny drenering og isolasjon på kjellermur i 2013

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mer Elektro opplegg Elbil lader og ny hovedsikring overspenningsvern i 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NB! Kun opplegg for lader (se punkt 4

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

---

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: Bolig fikk påbygd 2.etg i 1988, ukjent byggherre for oss

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Krogsveen salgsoppgave fra 2007

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nabo i Tangerudveien 49 har søkt om oppføring av dobbelgarasje på egen eiendom og innvendig endring av kjellerrom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tinglyst bruk av delt nedkjørsel/gårdsplass til Tangerudveien 49 og 49B

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0039/26

Tilstandsrapport

Tangerudveien 49 B, 0982 OSLO

Enebolig | Byggeår: 1968 | BRA-i: 198 m²

Norske Boligrapporter NITO

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar
Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser
Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett
Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

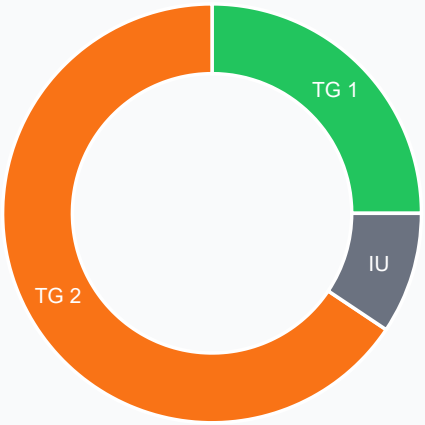
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (21)

Avtrekk (Bad/vaskerom - Kjeller), Avløpsrør, Vannledninger, Sanitærutstyr (Bad/vaskerom - Kjeller), Sluk og tettesjikt/membran (Bad/vaskerom - Kjeller), Overflater (Bad/vaskerom - Kjeller), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 2. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje), Overflater (Bad - 2. etasje), Rom under terreng, Dører, Takkonstruksjon/Loft, Terrengforhold, Grunnmur og fundamenter, Fuktsikring og drenering, Veggkonstruksjon, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Taktekking

IU Ikke undersøkt (3)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad/vaskerom - Kjeller), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje), Byggegrunn

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (2)

Rekkverk og håndløper, Radon

Vurderinger

Utvendig

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er ifølge eier fra 1989.
Yttertaket er tekket med takstein.
Det ble utført takfornying i 2019, hvor det ble utført en taksjekk, utskifting av ødelagt stein, takrens og impregnering.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Avvik:

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

- Det ble registrert fuktmerker i undertaket. Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen, og det vurderes derfor til at merkene sannsynligvis stammer fra eldre fuktpåvirkning. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i 2. etasje oppført i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttervegger i 1. etasje oppført i porebetong.

Porebetongen ble etterisolert og pusset med silikatpuss i 2014.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Avvik:

- Det er registrert sprekkdannelser i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og trekledningen. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra 1989.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.
Loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Avvik:

- Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Fuktsikring og drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra 2013.
Det ble utført etterisolering av grunnmur, samt montasje av ny utvendig drenering.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Avvik:

- Det ble målt forhøyede fuktverdier i betonggulvet i kjelleren. I boliger fra denne perioden er dette ofte knyttet til at gulvet ble støpt uten fuktsperre mot grunnen. Det betyr at fukt naturlig kan trekke opp i betongen. Forholdet er ikke uvanlig, men innebærer en økt risiko for at materialer som ligger mot gulvet (for eksempel gulvbelegg, treverk eller lagrede gjenstander) kan bli påvirket av fukt over tid. Dette kan gi lukt, redusert levetid på overflater og i enkelte tilfeller bidra til sopp-/muggvekst. Ved oppussing eller endret bruk av rommet bør det tas hensyn til fuktforholdene, eksempelvis ved valg av fuktbestandige materialer og løsninger.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i porebetong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Avvik:

- Det er observert synlige riss i grunnmuren under den utvendige trappen. Rissene kan være forårsaket av naturlige bevegelser eller uttørking i konstruksjonen. De vurderes som kosmetiske på observasjonstidspunktet, men bør overvåkes for eventuell utvikling. Tiltak eller nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene øker i omfang eller bredde.

Terrengforhold

TG 2

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Terrengforholdene rundt boligen var snødekket på befaringstidspunktet. Dette medfører til begrensninger for visuelle observasjoner av fallforholdene på terrenget.

Avvik:

- Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Når bakken ikke heller tydelig bort fra huset, kan regn- og smeltevann bli liggende nær muren eller ledes saktere bort. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på grunnmur og drenering, noe som kan øke risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes mer effektivt bort fra bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2010.
Vinduer i kjelleren med isolerglass fra 2010, med omramming og karmer av eldre dato. Det må forventes noe vedlikehold av overflater av trerammene i kjelleren.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 2

Ytterdør i tre, uten datomerking.
Terrassedører med isolerglass, produsert i 2010.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Avvik:

- Dørbladet i 2. etasje fremstår som vindskjevt som resulterer i avvik ved pakninger i overgangen mellom døren og karmen. Dette gjør at tettingen mot vær, lyd og utvendig klima ikke er tilfredsstillende. Noe som kan føre til trekk, lydlekkasjer og varmetap.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sydvestvendt veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 28 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.

Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 9 m² (GUA.)
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,03 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Våtrom

Om rommet - Bad - 1. etasje

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.
Det er fremvist ordrebekreftelse på utførte arbeider.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Overflater - Bad - 1. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette tyder på at membranen ved døråpningen ikke har tilstrekkelig høyde til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder er det økt risiko for at vann renner ut av badet eller trekker inn i konstruksjonen ved terskelen. Over tid kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom eller i gulvkonstruksjonen.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 1. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr - Bad - 1. etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Søyleservant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner, hvor det normalt ikke er slike spalter. Dette innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen kan bli stående skjult i veggen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom de ikke oppdages tidlig.

Avtrekk - Bad - 1. etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 1. etasje

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk/porebetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Om rommet - Bad - 2. etasje

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.
Det er fremvist fakrturakopi på utførte arbeider.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Overflater - Bad - 2. etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 38 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2. etasje

TG 2

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor den har usikker fremtidig funksjon. Når membranen blir eldre, svekkes tettheten gradvis. Dette øker risikoen for små utettheter som kan slippe fukt ned i konstruksjonen. Levetiden påvirkes av kvalitet, utførelse og belastning. Jevnlig tilsyn anbefales. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr - Bad - 2. etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner, hvor det normalt ikke er slike spalter. Dette innebærer at en eventuell lekkasje fra sisternen kan bli stående skjult i veggen over tid. Skjulte lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom de ikke oppdages tidlig.

Avtrekk - Bad - 2. etasje

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2. etasje

TG 1

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Om rommet - Bad/vaskerom - Kjeller

Kombinert bad og vaskerom.
Rommet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Overflater - Bad/vaskerom - Kjeller

TG 2

Fliser på deler av gulv og enkelte vegger. Betonggulv og malte vegger for øvrig.
Malt porebetong i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 26 mm.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik:

- Vinduet er plassert i våtsone, og materialene/løsningen er ikke tilpasset jevn fuktbelastning. I dette området kan det forekomme vannsøl og høy luftfuktighet, noe som over tid øker risikoen for fuktproblematikk. Forholdet innebærer ikke nødvendigvis skade i dag, men gir en forhøyet risiko sammenlignet med en mer fuktbestandig utførelse.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Fliser med hulrom har økt risiko for sprekkdannelser eller at de løsner over tid. Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad/vaskerom - Kjeller

TG 2

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.

- Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt (membran) i alle utsatte områder. Slike løsninger har generelt større risiko for fuktskader enn nyere bad. Fuktsikringen kan derfor ikke vurderes som sikker etter dagens standard, og konstruksjonen har nådd en alder der slitasje og svekkelser kan forekomme. For å redusere risiko for fremtidige fuktproblemer bør forholdet følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for oppgradering eller fornyelse av tettesjiktet innen overskuelig tid.

Sanitærutstyr - Bad/vaskerom - Kjeller

TG 2

Sanitærutstyr: Servant, utslagsvask i rustfritt stål, gulvstående klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avvik:

- Røranlegget har nådd en alder der slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, innebærer alderen en forhøyet sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid. Eventuelle skader kan oppstå gradvis og i noen tilfeller uten tydelige forvarsler. Det anbefales å være oppmerksom på anleggets tilstand og påregne behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Avtrekk - Bad/vaskerom - Kjeller

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik:

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad/vaskerom - Kjeller

IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk/porebetong som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innvendig

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? Ukjent.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 6,5 vektprosent.

Avvik:

- Rommet er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I rom under terreng kan fukt trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan eventuell fukt bli værende og skader utvikle seg uten at det er synlig. Løsningen innebærer derfor økt risiko for fuktskader over tid.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av laminatgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran: Montert i vaskerommet.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Vannrør i kobber er eldre. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter, noe som kan gi lekkasjer og vannskader. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik:

- Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor det er erfaringsmessig usikker fremtidig funksjon. Eldre rør har økt risiko for slitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse. Dette kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke registrert akutt svikt, men alderen tilsier at vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt. Risikoen for feil og skader øker med videre bruk og belastning.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i stue.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2019.
Når det sist var service på anlegget? 03.10.2025

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 187 liter, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier (El-tilsyn):

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Nei

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget):

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
• Løses sikringene ofte ut: Nei
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja
• Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2019	Opplegg ny kurs til varmepumpe.
2009	Demontering av eksisterende elpunkter på bad, montasje av jordfeilbryter til bad, omlegging av div.punkter, dobbelt stikk v/speil og tilkobling av lyspunkt v/speil.
2008	Lagt varmekabel i bad, lagt opp skjult anlegg til lyspunkt i tak og lyspunkt med stikk til baderomsinnredning, Trukket jording fra sikringsskap og montert jordfeilbryter på kurs for baderom.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

- Grunnmur i porebetong.
- Etasjeskiller i porebetong og trekonstruksjon.
- Yttevegger i porebetongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater, samt bindingsverk kledd med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad i 1. og 2. etasje.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Pusset betong, parkettgulv, fliser og vinylgulv.
Vegger: Malt trepanel og malte plater.
Himling: Malt trepanel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til noe skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2014.
Produsent: Norema.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Skriftlig bekreftelse
2024	Montering av elbillader samt ny kurs og opplegg. Montering av ny OV og overspenningsvern.	Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Det er oversendt plantegninger datert 1990.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Innredet rom i kjeller er opprinnelig et redskapsrom.
Deler av kjellerstuen er tegnet inn med en ekstra bod.
To av soverommene i 2. etasje er opprinnelig tiltenkt som stue.
Bad i 2. etasje er opprinnelig tiltenkt som soverom.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk krever søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Utvendig trapper og inngangsparti: Det mangler rekkverk på begge sider på utvendige trapper, samt manglende fallsikring ved inngangspartiet. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
Det mangler håndløper på begge sider i de innvendige trappene. Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
231 m²	198 m²	33 m²	-	37 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 1968)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	54 m²	33 m²	-	87 m²	-
1. etasje	86 m²	-	-	86 m²	28 m²
2. etasje	58 m²	-	-	58 m²	9 m²
Sum Enebolig	198 m²	33 m²	-	231 m²	37 m²

Romfordeling

Kjeller :

BRA-i: Gang, Tre boder , Innredet rom , Kjellerstue, Bad/vaskerom
BRA-e: Garasje, Bod

1. etasje :

BRA-i: To soverom , Spisestue , Gang, Stue, Entré, Bod, Kjøkken, Bad

2. etasje :

BRA-i: Fire soverom , Gang, Bad

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Tangerudveien 49 B, 0982 OSLO

Matrikkel: 301-102/634/0/0

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Harald Westbye og Mari Larssen

Kunde: Harald Westbye og Mari Larssen

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 26.02.2026 er fremvist.

Om oss

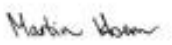
Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Norske Boligrapporter

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

NITO

enova

Energiattest



Adresse **Tangerudveien 49B, 0982 OSLO**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265482**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81076308**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **634**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **249,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **188,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **238,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 255 kWh**



Tangerudveien 49B, 0982 OSLO

Detaljering

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

Tangerudveien 49B, 0982 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

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.

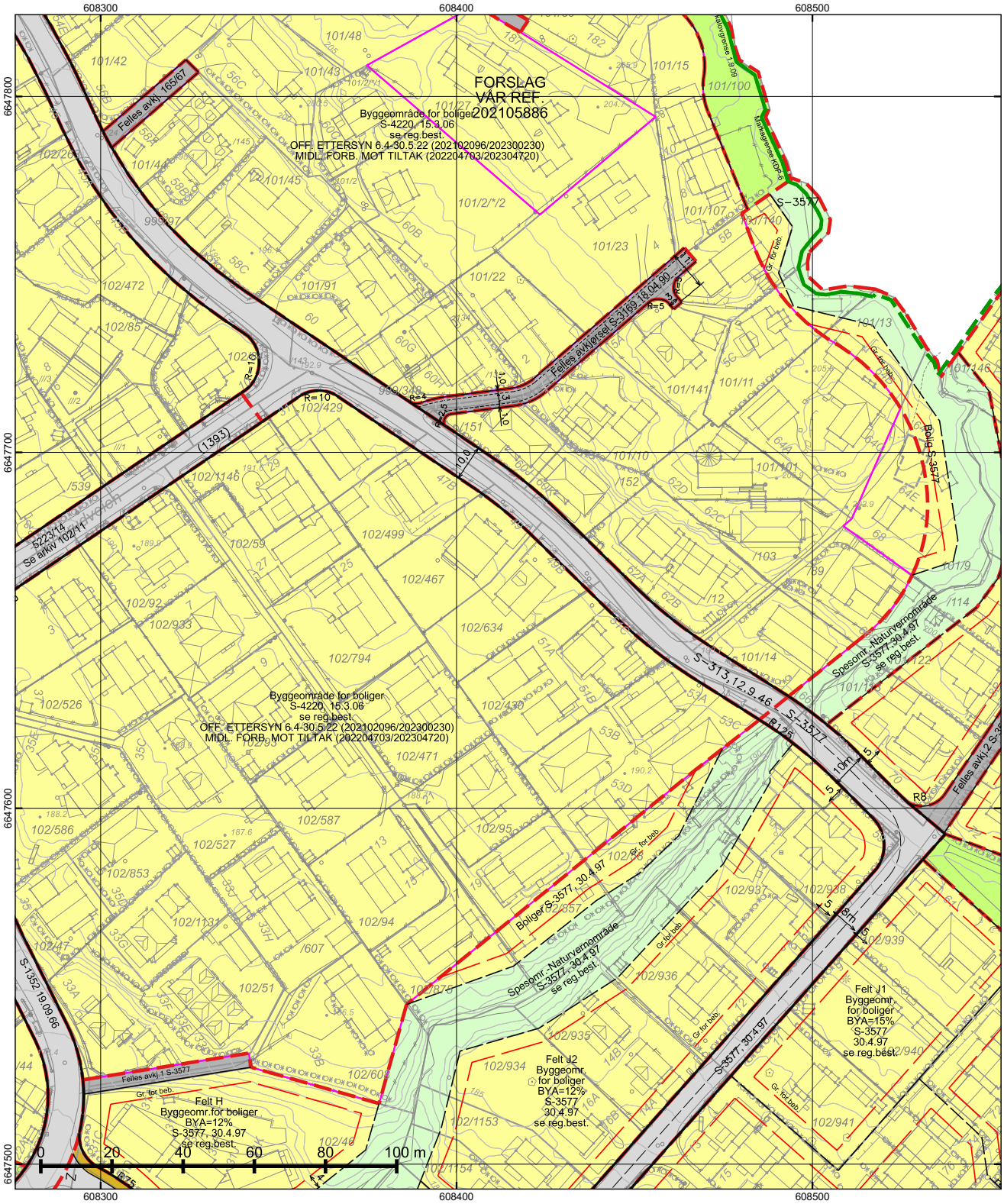
https://www.enova.no/energimerking

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153750/ 86527583
Adresse: Tangerudveien 49
Gnr/Bnr: 102/634

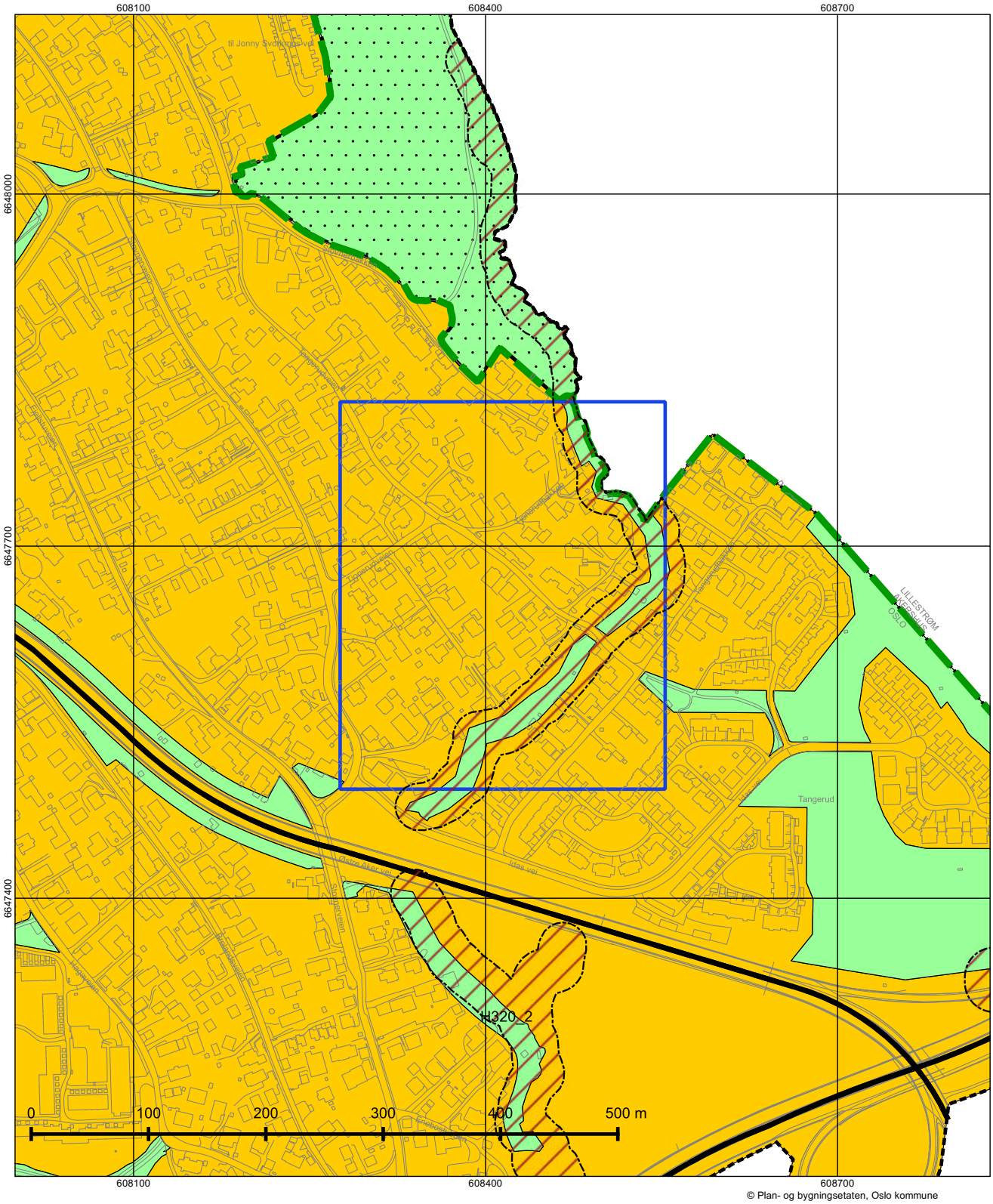
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153750/86527583
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.

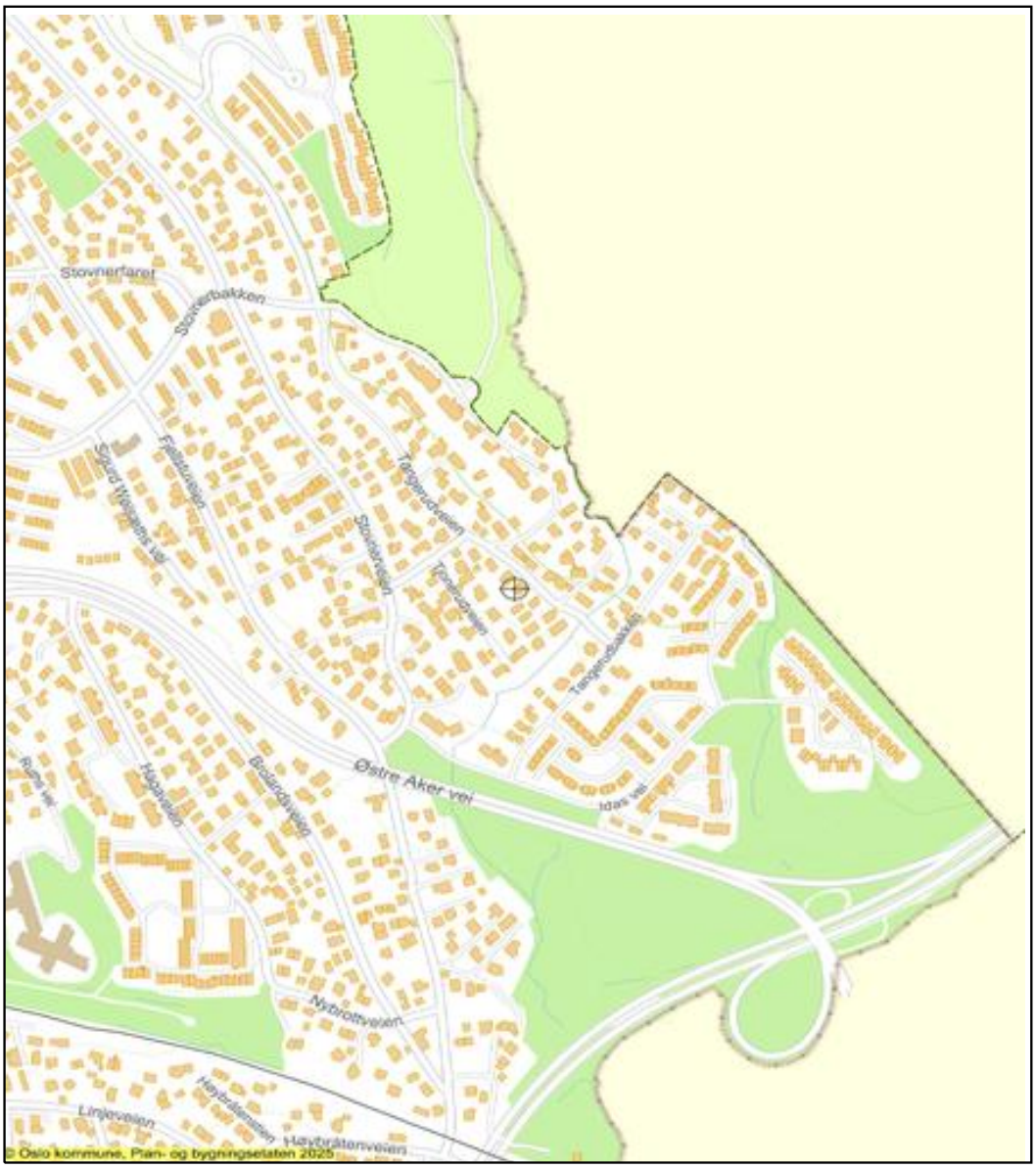
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Tangerudveien 49 B	**Bydel :**	STOVNER
Gnr bnr :	102 / 634	**Skolekrets (2020/2021):**	Stovner



Dato: 26.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

Utskriftsdato: 22.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-102/634	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 26 890,60
Eiendomsadresse:	Tangerudveien 49B 0982 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 945,00
Fakturamottaker:	Larssen Mari Tangerudveien 49 B 0982 OSLO		
Eiernavn:	Larssen Mari	Totalt	NOK 28 835,60

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 945,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	15 680,88
Totale avgifter	**28 835,60**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible] OSLO 1

KA/AB

KOPI

Oslo, den 11.2.72

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.192, bnr.634+635, Tangarudveien 49 B

Journalnr.
67/398

Avsluttende synsforretning
4.2.72

Bygningens art
Enebolig m/garasje

Byggherre
Fr. Astri-Elisabeth Falao og herr Petter Harsem
Tangarudveien 49 B, HØYBRATEN
Fr. Astri-Elisabeth Falao og herr Petter Harsem

Ansvarshavende
Murmester Gunnar Kirkeby, Byggeveien 6, BEKKELAGSHØGDA

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.

Kr. Andersen

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 pkt. 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Omrøsting av tak og innredning av loft / Enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Tangerudveien 49 B	102/0634	87/0954-Ø

Byggherre
Øystein Østensen
Tangerudveien 49 B

0982 OSLO 9

Ansvarshavende
Bjørn Halvorsen
Tronvikalleen 13

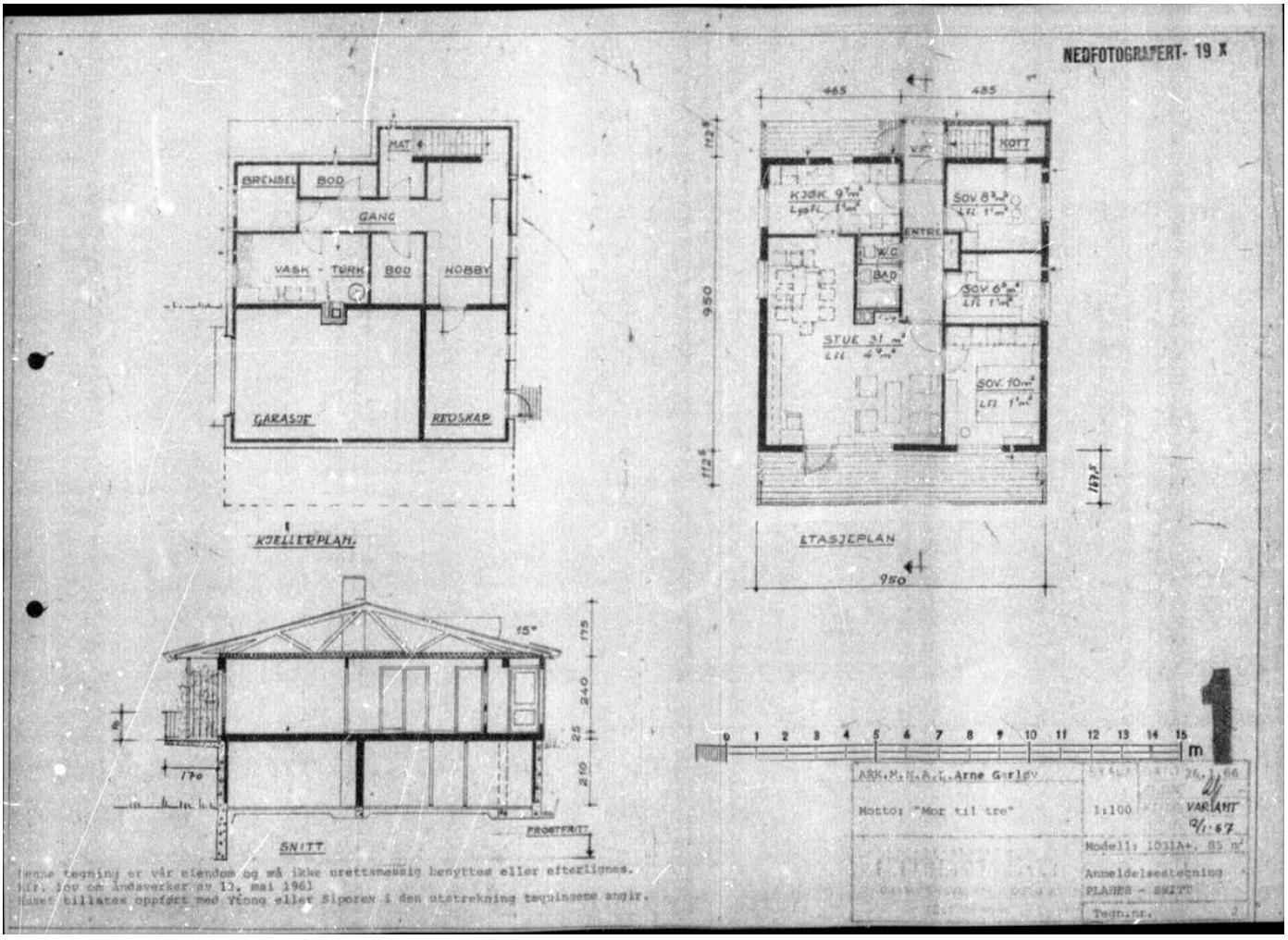
1500 MOSS

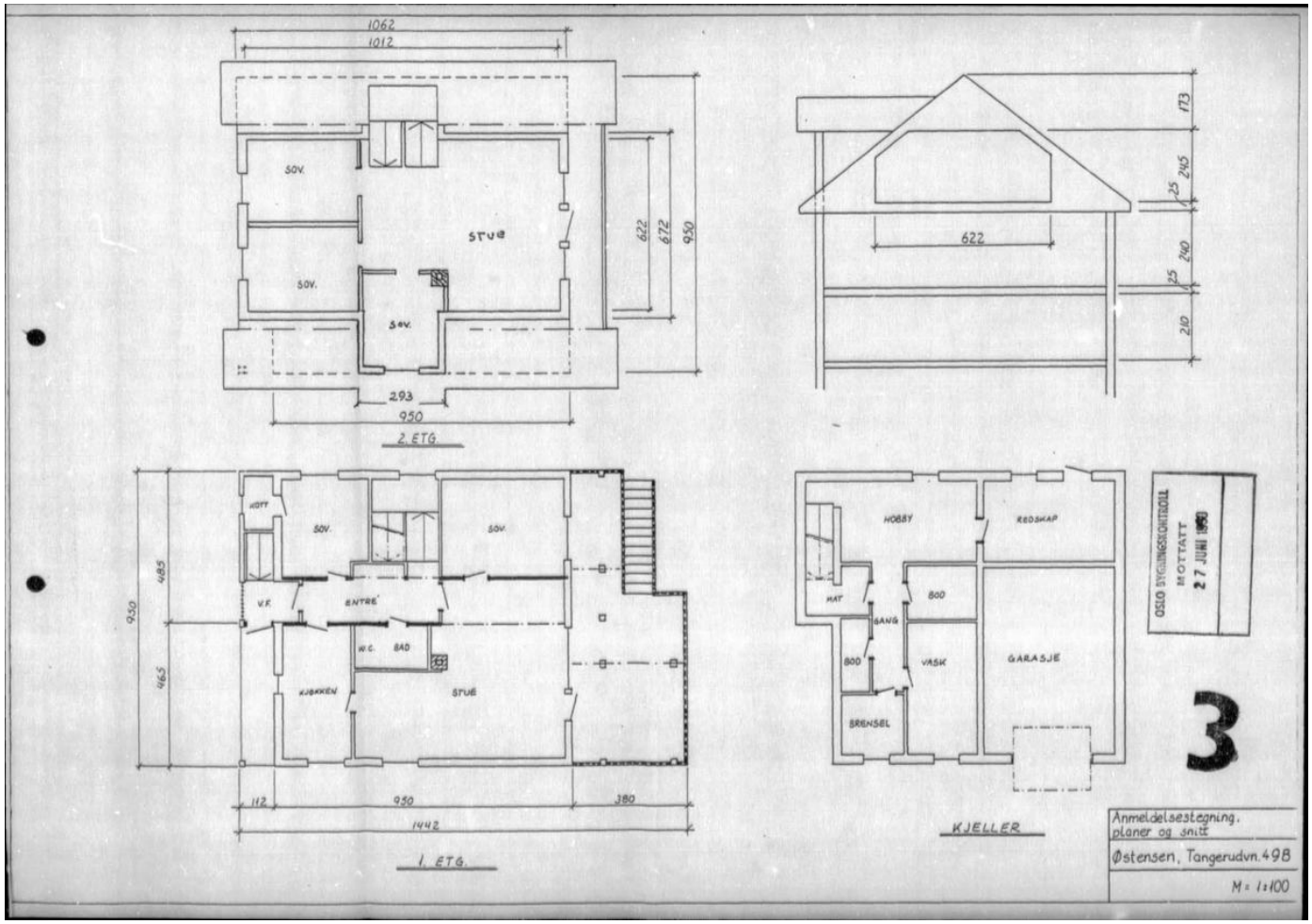
Dato 20.02.91

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

Arild R. Johannessen
Bygningsinspektør

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
MAT
BRENSEL
BOD
GANG
VASK - TØRK
BOD
HOBBY
GARASJE
REDSKAP
KJELLERPLAN
465
485
950
KJØK.
SOV.
ENTRE
W.C
BAD
STUE
SOV.
SOV.
ETASJEPLAN
950
15°
175
240
25
210
170
FROSTFRITT
SNITT
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m
ARK. M.N.A.L. Arne Garlov
Motto: "Mor til tre"
1:100
VARIANT
Modell: 1031A+, 85 m²
Anmeldelsestegning
PLANER - SNITT
Tegn.nr. 2
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettsmessig benyttes eller efterlignes.
Jfr. lov om åndsverker av 12. mai 1961
Huset tillates oppført med Ytong eller Siporex i den utstrekning tegningene angir.


1062
1012
SOV.
STUE
SOV.
SOV.
622
672
950
293
950
2. ETG
173
245
25
622
240
25
210
KJELLER
HOBBY
REDSKAP
HAT
BOD
GANG
BOD
VASK
GARASJE
BRENSEL
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
27 JUNI
3
KOTT
SOV.
SOV.
V.F.
ENTRE'
W.C.
BAD
KJØKKEN
STUE
950
485
465
112
950
380
1442
1. ETG.
Anmeldelsestegning.
planer og snitt
Østensen, Tangerudvn. 498
M = 1:100

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsender/rekvirent:

Magne Botten Gustavsen
Tangerudveien 49
0982 Oslo
Fødselsnummer: 180374[redacted]

Doknr: 1145142 Tinglyst: 27.02.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver:

Navn:	Fødselsnummer:
Magne Botten Gustavsen	180374[redacted]
Linn Renate Eriksen	260974[redacted]
Brit Eva Botten	270350[redacted]
Harald Westbye	200754[redacted]
Mari Larssen	220460[redacted]

2. Eiendommer:

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
0301	Oslo	102	467		
0301	Oslo	102	634		

3. Rettighetshaver:
Alternativ A:

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
0301	Oslo	102	467		
0301	Oslo	102	634		

Underskrifter:

Sted	Dato	Hjemmelshavers underskrift
Oslo	22/2-24	Magne Botten Gustavsen
Oslo	22/2-24	Linn R. Eriksen
Oslo	22/2-24	Brit Botten
Oslo	22/2-24	Harald Westbye
Oslo	22/2-24	Mari Larssen

Side 1 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten:
Følgende gjelder til en hver tid for juridiske eiere av eiendommene Tangerudveien 49 og Tangerudveien 49B:

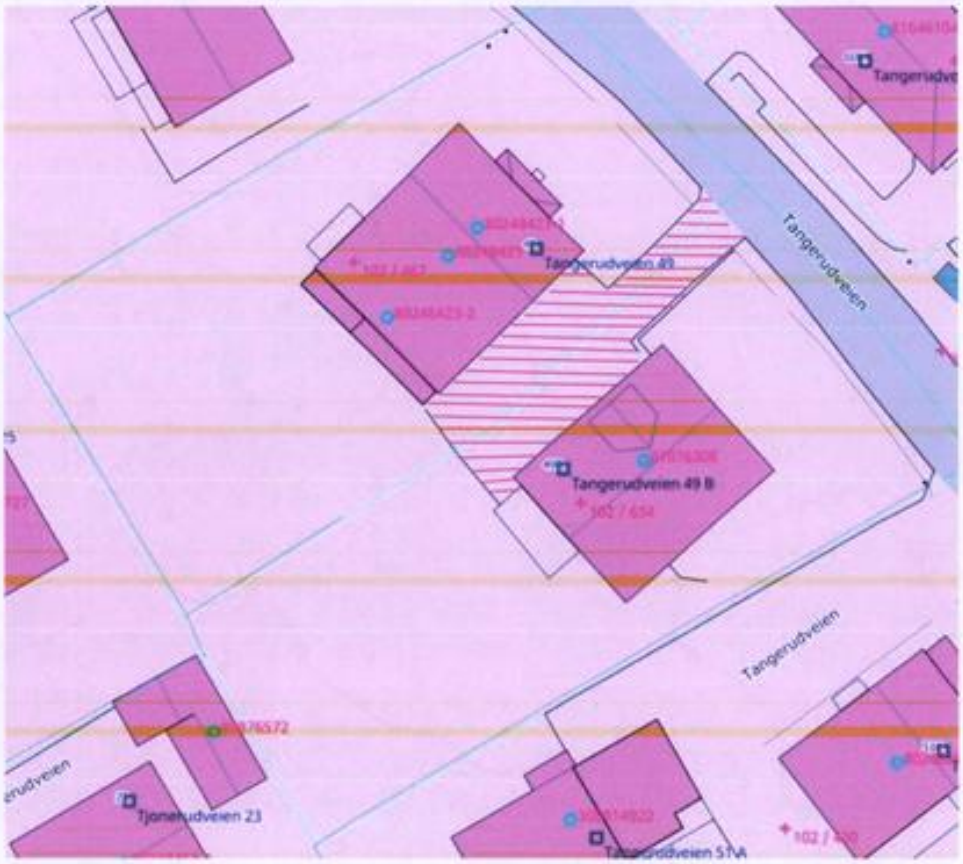
- Begge eiendommer har lik rett til å bruke felles oppkjørsel fra garasjer/oppstillingsplasser.
- Arbeider på felles oppkjørsel kan ikke igangsettes av en av partene uten at dette er godkjent av begge parter på forhånd.
- Kostnader knyttet til arbeider på felles oppkjørsel skal være godkjent av begge parter før igangsettelse.
- Kostnader til vedlikehold/reparasjoner av felles oppkjørsel skal fordeles likt mellom eiendommene hvis ikke annet blir avtalt på forhånd.
- Det må ikke parkeres slik at den andre part ikke kan benytte oppkjørselen.
- Arbeid i forbindelse med snørydding og annet vedlikehold av felles oppkjørsel skal deles likt mellom eiendommene.

Vedlegg: Kart av eiendommene hvor det aktuelle området er streket ut.

Underskrifter:

Sted	Dato	Hjemmelshavers underskrift
Oslo	22/2-24	
Oslo	22/2-24	Finn R. Eriksen
Oslo	22/2-24	Brit Bøtten
Oslo	22/2-24	Harald Wisthus
Oslo	22/2-24	Mari Larsen

Vedlegg:
Kart som med røde streker viser området som er underlagt tinglysningen.



Underskrifter:

Sted	Dato	Hjemmelshavers underskrift
Oslo	22/2-24	
Oslo	22/2-24	
Oslo	22/2-24	
Oslo	22/2-24	
Oslo	22/2-24	

-8 MAI 1967
6132.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr. 104 - Bnr. 634

49 B Tangerød gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-

reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 7.15. 1967

antoi-Elisabeth Hansen Petter Hansen
Skjøteinnehaver

antoi-Elisabeth Hansen Petter Hansen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens riktighet bekreftes!
M.K.S.

stempelmrk. Kr. 50,-
23/1-67
Bypkr.

1038

23 JAN. 1967 Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Thorstien Haldo Georg Falao født 26/5-1915
og Agnes Falao *født* 27/5-1918
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Harsem, Petter 15/12-1943
og Falao, Astri-Elisabeth *født* 30/8-1947
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 102 *br.nr.* 634 *av skyld mk.* *i* Oslo (Aker) *herred*')

matr.nr. 49 b *i* Tangerudveien i Oslo ')

for en kjøpesum stor kr. 5.000,00 kronerfemtusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Delegrensene mellom 102/467 og 102/634 går i midten av felles innkjörselsvei med bil-oppstillingsplasser på begge sider av samme vei, syd-vest for garasjeinnkjöringen. Vedlikeholdet av denne vei deles likt mellom partene.

Nr. 41 a. Einar Sem & Bernersen I Oslo 10-58.

Oslo den 20. januar 1967

Sign. Thorstein H.G. Falao
(Utstederens underskrift)

Vi / ~~jeg~~ bekrefter herved at Agnes og Thorstein Haldor Georg Falao *har underskrevet dokumentet i vårt / ~~mitt~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Sign. Unni Lill Falao Sign. Thorbjörn Falao

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oslo den 20. januar 1967.

Til vitterlighet: Sign. Agnes Falao

1. Sign. Unni Lill Falao

2. Sign. Thorbjörn Falao

Avskriftens riktighet bekreftes.

¹) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Samtykkedes i at myndling Astri-Elisabeth Falao, f. 30/8- 47 erverver nevnte eiendom.
Oslo Overformynderi, den 14. mars 1967 - Asem. Bakka.



Velkommen til

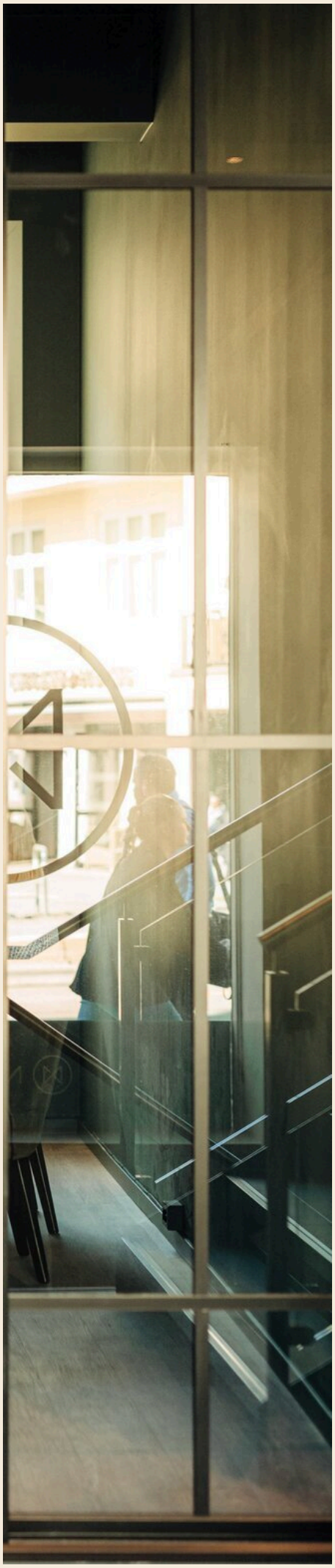
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

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

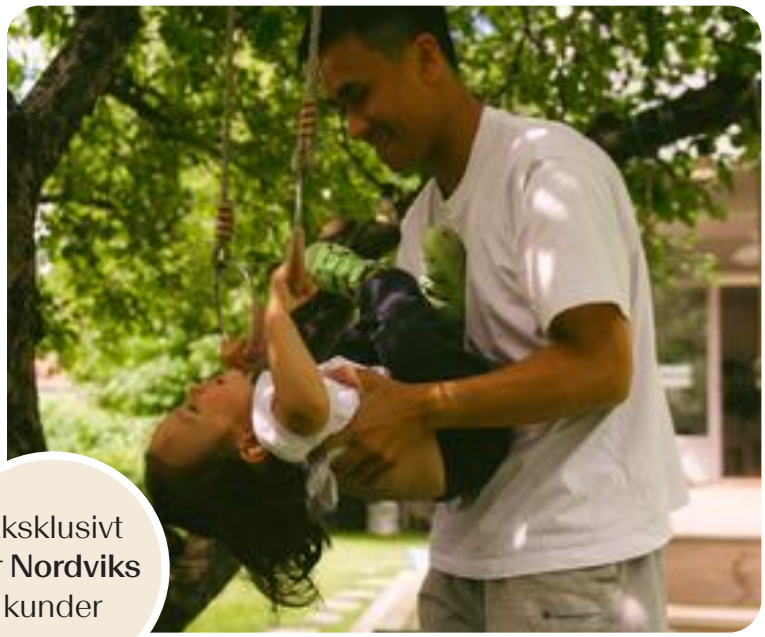
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tangerudveien 49B 0982 OSLO
Matrikkel: Gnr 102, bnr 634 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380