

Gråbrødreveien 16C

3 soverom | 176 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gråbrødreveien 16C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys, innholdsrik og sjarmerende enebolig i idylliske omgivelser
- Barnevennlige i blindvei- Solrike uteplasser - Carport

Prisantydning	12 900 000,-
Omkostninger	323 590,-
Totalpris	13 223 590,-
BRA-i	176 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1991
Eierform	Eiet

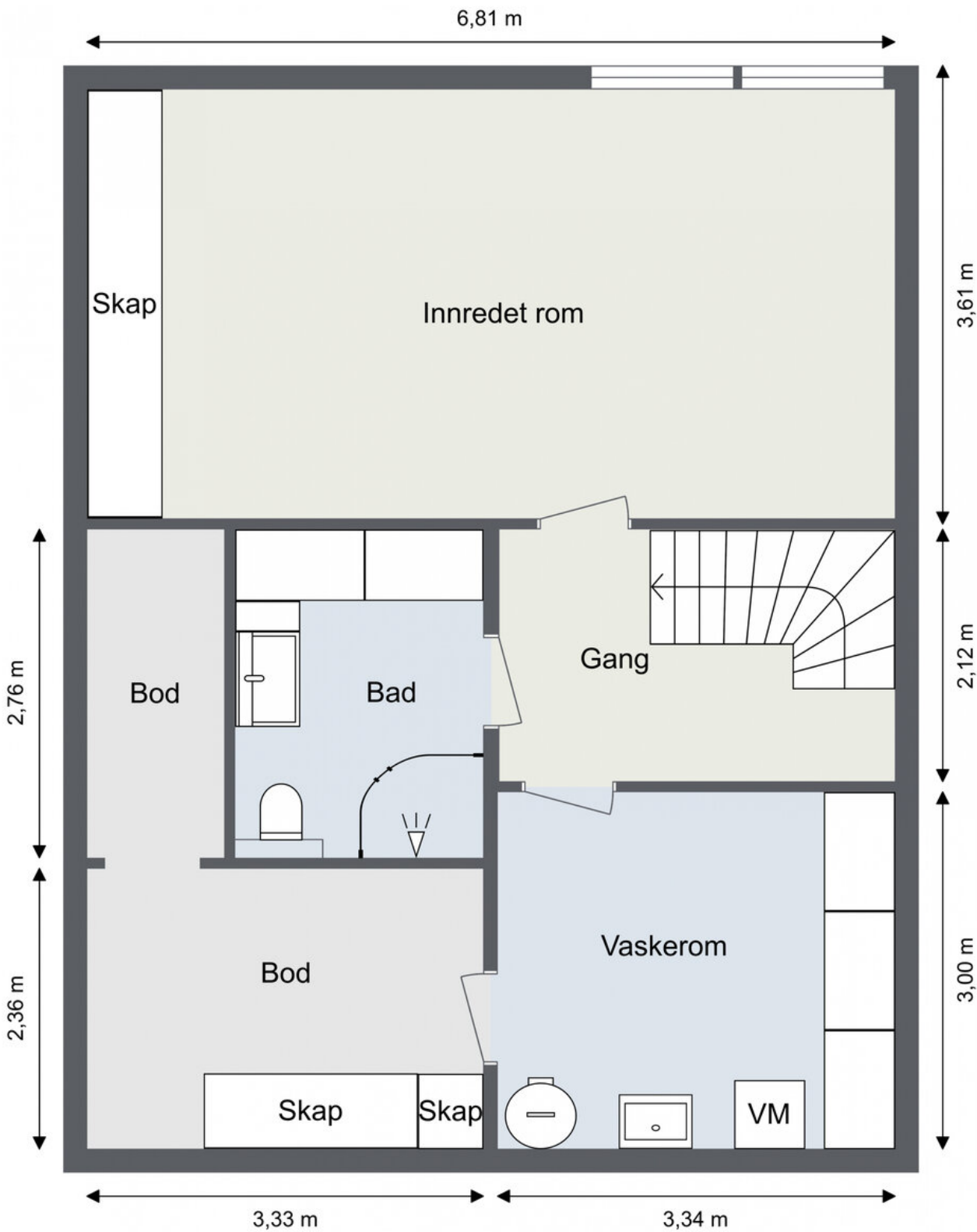
Kort fortalt

En innbydende familiebolig med skjermet beliggenhet i barnevennlig stikkvei. Boligen er løpende oppgradert de siste årene, og fremstår som lys og trivelig med tidsriktig farge- og materialvalg. Attraktiv beliggenhet i populært område på Ullern med kort vei til både natur, byliv og gode servicetilbud.

Høydepunkter:

Peis i stuen
Barnevennlig område
Carport med elbillader
Ny varmepumpe 2020
3 gode soverom på samme plan
Fine uteplasser på begge sider av boligen
Godt med lagringsplass i flere store boder
Lys og romslig stue med plass til flere soner
Tidsriktig kjøkken med integrerte hvitevarer, nytt i 2020
2 bad, separat wc og vaskerom. Det ene badet ble renoverert i 2024
Sentral beliggenhet med kort vei til servicetilbud, off. transport, skole og barnehager

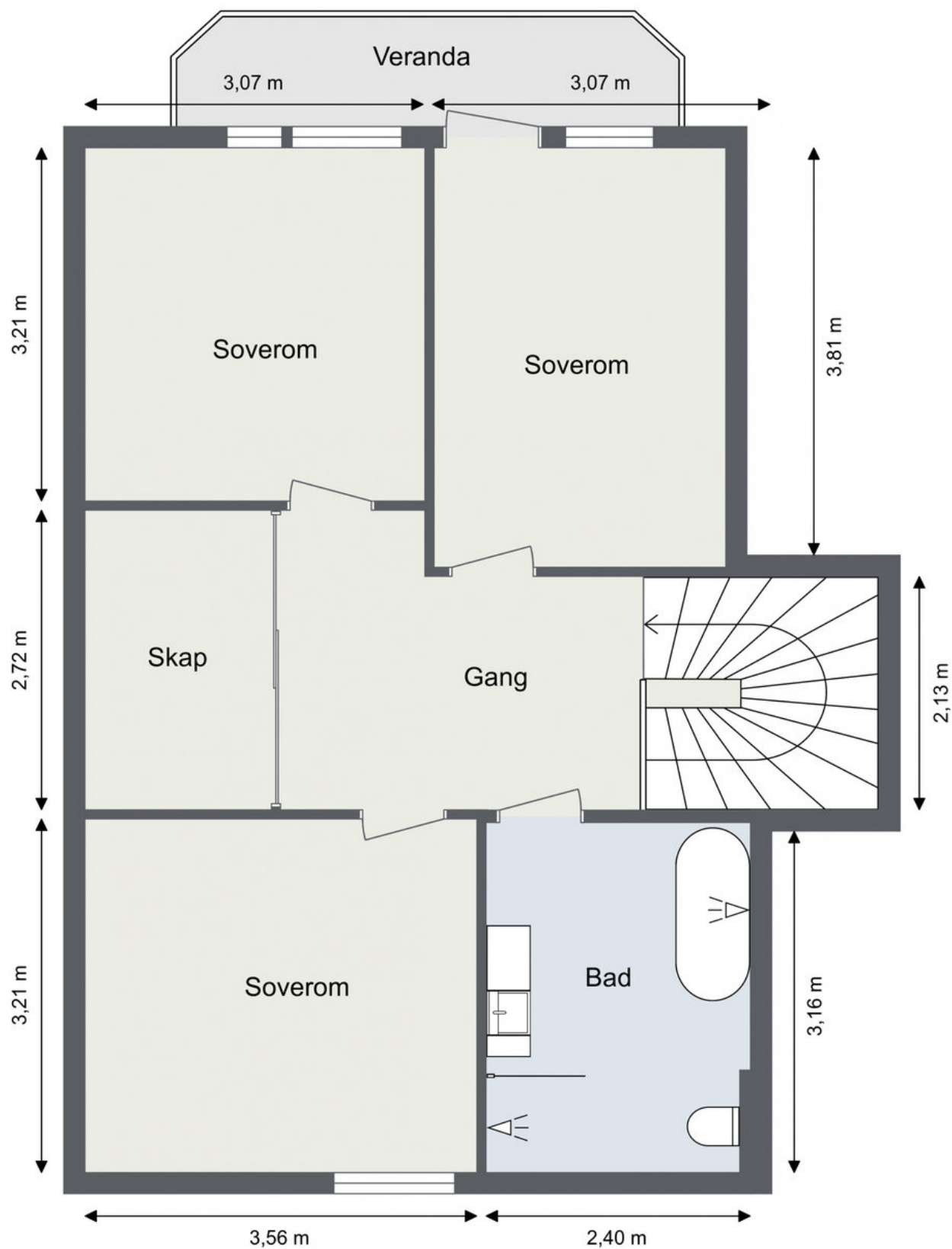
Tyder



Tyder



Tyder











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0293/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gråbrødreveien 16C, 0377 OSLO
Gnr 29, bnr 746 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henrik Austad Strand
Kristin Austad Strand

Kjøpesum og omkostninger
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
322 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

323 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
343 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

13 223 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 243 290,- (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
1991

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 176 kvm

BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 193 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Gang, bad, vaskerom, innredet rom og to boder.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Hall, stue, kjøkken og wc-rom.
BRA-e: 17 kvm. Carport.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 41 kvm. Markterrasser.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, tre soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2.etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 60 m².

Innhold

Boligen inneholder:
Kjeller: Gang, bad, vaskerom, innredet rom og to boder.
1. etasje: Hall, stue, kjøkken og wc-rom.
2. etasje: Gang, tre soverom og bad.

I tillegg har boligen markterrasse på begge sider av boligen, balkong med utgang fra det ene soverommet i 2. etasje og carport med masse lagringsplass.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad, 2. etasje:
Badet er rehabilitert i 2024. Dusj med faste felt i herdet glass, Badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap Med profilerte fronter.
Veggskap med glatte fronter. Gulv har flislagt overflate på

støpt gulvkonstruksjon i betong. Rennesluk i plast. Sluk i plast under badekar. Flislagte veggoverflater. I forbindelse med renovering av bad er vinduet som tidligere var på badet blendet igjen. Utenfra ser der derfor ut som boligen har et ekstra vindu.

Hulltaking: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra kneloft bak konstruksjon.

Bad, kjeller:

Badet er rehabilitert i 2005/2006. Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne. Benkeskap med profilerte fronter. Benkeplate over benkeskap. Veggskap med frostede fronter. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Flislagte veggoverflater. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Hulltaking: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Dokumentasjon tilfredsstillende ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
- TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vaskerom i kjeller:

Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med profilerte fronter. Utslagskum montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin. Fliser på gulv. Sluk i plast. Flislagte overflater på vegg.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:

- Badet er av eldre dato. Eventuelt fuktett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.

Separat wc-rom:

Servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

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

Fliser på gulv. Sluk i plast.

Flislagte overflater på vegg.

Gulvoverflater:

Kjeller: Innvendige gulv er belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.

1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat Fliser i wc.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat. Vegg til vegg teppe i ett soverom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Kjeller. Det er registrert en rift i gulvbelegget i boden. Videre er det registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser i kjellerstuen. Det er også registrert generelt slitte gulvoverflater med merker og riper. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold

Veggoverflater:

Kjeller: Strietapet. Sparklet og malte plater.

1. etasje: Sparklet og malte plater.

2. etasje: Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater:

Kjeller: Takessplater. Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i innredet rom.

1. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.

2. etasje: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 0,83 m -2,37 m.

Fast inventar:

Kjeller: Garderobeskap med glatte fronter. Benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate over benkeskap. Veggskap med glatte fronter.

1. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

2. etasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Innvendige dører:

Profilerte innvendige dører.

Innvendige trapper:

U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

Rom under terreng og hulltaking:

Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren).

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), isolert, plastet og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens når veggene er plastet og isolert fra innsiden. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
- For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i grunnmurens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i tilfarer eller lignende, og det ble målt fukt mellom 15 - 20 vektprosent. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlukk.

Pipe:

Elementpipe med pusset og malte overflater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er merket etter "renning" under feieluke. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Ildsteder:

Peisovn med på fliser plate i kjellerstue.

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Peisovn i kjellerstue. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Takvindu:

Takvindu med tolags isolerglass i 2. etasje.

Vinduer:

Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:

1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1991. Isolert ytterdør med glassfelt.

2. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er registrert utvendig slitasje på terrassedører. Nederst på ytterdøren er det observert avskalling i overflatebehandlingen og generell slitasje. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Terrasse/veranda/balkong:

Terrasseplatting i trekonstruksjon i tilknytting inngangsparti, ca. 17 m². Terrassebord på bjelkelag.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 24 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i

Trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 4,5 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er

imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

- Det er registrert sprekke-dannelser i enkelte terrassebord. Videre er det registrert avflassing av maling på rekkverket.

Elektriske anlegg:

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i hall. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i badet.

Hovedstoppekran er montert i vaskerom. Det er også egne stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad i 2. etasje montert i fordelerskap.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- I henhold til NS 3600 har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 15 år. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Ventilasjon:

Kjeller: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i Himling i bad og vaskerom.

Luftespalte med lufttilførsel under dør til vaskerom.

Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad. Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom.

1. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i Himling i wc. Luftespalte med lufttilførsel under dør til wc.

2. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekk på yttervegg.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det mangler friskluftstilførsel i bodene i kjeller. Videre er den elektriske avtrekksviften i 2. etasje av eldre dato og har overskredet forventet levetid.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Lovlighet:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innredet areal i kjeller skal ha minimum to rømningsveier.

Trappen til 1. etasje utgjør hovedrømningsveien, og vinduet i oppholdsrommet er etablert som sekundær rømningsvei. Vinduet oppfyller imidlertid ikke kravene til rømningsvindu, da fri høyde er mindre enn 0,6 m. Branntekniske forskriftskrav er derfor ikke fullt ut oppfylt.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

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

Parkering

Boligen har carport med elbillader.

Sameiet har i tillegg 3 gjesteparkeringsplasser.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Modernisering og påkostninger

2020: Ny kjøkkeninnredning.

2020: Ny peisinnsett i 1.etasje.

2020: Nye gulvoverflater i gang og to soverom i 2.etasje.

2020: Ny varmepumpe.

2020: Oppgradert overflater i 1.etasje.

2024: Ny varmtvannsbereder.

2024: Nye overflater i to soverom i andre etasje.

2024: Renoverte bad i 2. etasje

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Total rehabilitering av bad 2. etasje februar 2024 av Mørch & Koldre Mur og Flis AS.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Total rehabilitering av bad 2. etasje februar 2024 av Mørch & Koldre Mur og Flis AS.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Total rehabilitering av bad 2. etasje februar 2024 av Mørch & Koldre Mur og Flis AS.

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:

Bytte av peis 1.etasje 2020 av Wopekx AS
Entreprenørtjenester.

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: Ing.F. Wickstrøm. Bytte av alle sikringer, 2020 Sæther Elektriske AS, Installasjon av varmtvanns tank. 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2.11.2022.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Ing.F. Wickstrøm. satt opp El-billader. 2020.

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:

Asker Rør AS. Flytting av vann og avløp på kjøkken. installasjon av waterguard. 2020. Stor-Oslo rørlegger service AS. VVS installasjonene på bad 2.etasje. Bytting av rør til kjeller. Installasjon av varmtvanns tank 2024.

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

Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Oppgradering av hele 1 etasje 2020. Nytt kjøkken, nytt gulv, overflatebehandling. Oppgradering 2.etasje. Overflater alle soverom. 2020 og 2024.

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

Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen gjennomført rundt år 2000. Under grenseverdier. ingen dokumentasjon.

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

Ja. Beskriv: Jordfeil bryter som har slått ut på en kurs. Gjennomført måling av elektriker, ikke funnet feil.

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

Ja. Beskriv: Var en lekkasje fra bad 2.etasje 2023 ned til toalett 1.etasje. Utbedret tak toalett 1.etasje som forsikringssak.

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

Ja. Beskriv: Det er fra Oslo kommune et midlertidig forbud mot tiltak småhusplanen. Eiendommen er innenfor dette området.

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: Kommunen kom i 2022 med et forbud mot å gjøre inngrep i terrengforhold etter funn av kvikkleire i område.

Bygningssakkyndig

Matias Løberg

Byggemåte

Grunnforhold:

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Drenering:

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er manglende toppliste på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres toppliste over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Ved hulltaking (senere nevnt i rapporten) ble det målt ikke fukt.

Terrengforhold rundt bygningen:

Terreng rundt boligen består av opparbeidede arealer med terrasser, gangarealer og enkelte jordmasser.

Yttervegger:

Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledning:

Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert musesperre og lufting bak panel på de områdene det er mulig å inspisere.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er observert at musebånd har noe større avstand til kledning en anbefalt. Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panel.

Takkonstruksjon:

Halvvalmet tak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har lufting i gesimser.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning da det er kledd i igjen i kneloft.

Taktekking:

Yttertaket er tekket med takstein. Karnappet er tekket med plater. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders

egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er observert mose/begroing i yttertaket.

Takrenner og beslag på yttertaket:

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Råloft/krypeloft:

Det er krypeloft uten adkomst eller inspeksjonsmulighet.

Gulv på grunn:

Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:

- Det er benyttet fuktindikator, og det er registrert utslag som indikerer forhøyede fuktverdier utover det som anses som normalt. De høyeste verdiene er målt ved yttervegg, noe som kan tyde på kapillært oppsug av fukt fra grunnen i ytterveggskonstruksjonen.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag. 1.etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i hall, stue og kjøkken. 2.etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i gang og soverom.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte medfølger.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Hvitevarer i kjeller.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lysekroner i stue
- Lamper i 2.etasje
- Vegghengt tavle på kjøkken
- Hyller i barnerom
- Utepeis på baksiden.

Kjøleskap og fryseskap i kjeller medfølger ikke.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er C

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.

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

Oppvarming

Varmepumpe. Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Peis i stue og disp. rom i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 203,-pr. 2026

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter kr. 24 203,- for år 2026.

- Eiendomsskatt kr. 7 387,- for år 2026.
- Felleskostnader til Montebellohaven sameie kr. 4 000,- per år.
- Forsikring i Tryg kr. 20 055,- for år 2026.
- Alarm fra Sector Alarm kr 382,- pr mnd.
- Fiber fra Global connect pris 2025, kr. 6 363,-. Sameiet har inngått en bindende avtale med Global connect, så ny eier vil også være bundet av denne. Det vil kunne bli prisendringer.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 387,- 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 4 745 653,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 13 208 075,- 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

Tryg Forsikring

Polisenr: 8174413

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 250 kvm (Eiertomt)

Boligen har pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og carport. Terrasseområder på begge sider av boligen, plenarealer og beplantning.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt

salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

I tillegg eier man en ideell andel av gnr. 29 bnr. 562 som er felles adkomstvei for de 10 boligene i Montebellohaven realsameie. Realsameiet har egne vedtekter og betaler felleskostnader. Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskiltet fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Gråbrødreveien 16C er en enebolig i veletablert og meget populært boligområde på Ullern/Montebello. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser med kort vei til både natur, byliv og gode servicetilbud. Området er preget av store grøntarealer, idylliske bekker og flotte turmuligheter. Nærområdet består hovedsakelig av villa -og småhusbebyggelse.

I umiddelbar nærhet finner du Frognerparken, Oslos største og mest kjente park. Her kan du nyte grønne omgivelser, lekeplasser og det ikoniske skulpturanlegget Vigelandsparken. Parken huser også Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion alt innen kort rekkevidde. Nedre Smestaddam tilbyr både rekreasjon og fiskemuligheter en sjelden kvalitet så nært byen.

Ønsker du enda mer natur, ligger Bygdøy innen gang- og sykkelavstand, med nydelige turstier og populære badeplasser. Tilgang til marka gjennom Mærradalen og kort avstand til rekreasjonsområde i Munchehagen (Ekely). Herfra har du også tilgang til flotte skimuligheter og inngangen til Nordmarka. Boligen er en del av Montebellohagen Sameie. Et boligsameie bestående av ti boliger.

Dagligvarehandelen er lettvinnt med blant annet Kiwi Hoffsveien, Rema 1000 og Coop Mega i nærheten. For et større og mer variert utvalg ligger CC Vest kun en kort kjøretur unna, med over 80 butikker, legesenter, Vinmonopol og flere spisesteder. Du har også enkel tilgang til Møllhausen Torg, Karenslyst allé, Sjølyst og handlegatene rundt Majorstuen og Bogstadveien.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er Montebelloveien (Ringveien), kun ca. 5 minutter unna til fots. Det tar ca. 11 minutter å gå til Hoff trikkestopp (linje 13), og ca. 18 minutter til Smestad t-

banestasjon. Skøyen togstasjon ligger ca. 15 minutter unna i gangavstand, og herfra tar toget kun 7 minutter til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.11.1998.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Deler av badet i 2. etasje står i bygningstegningene oppført som kott (del under skråtak). Disp.rom i kjeller er innredet med en seng, men er ikke byggemeldt og godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei, privat stikkvei inn til boligen.

Regulerings- og arealplaner

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/saksi/nnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629>.

Pågående byggesaker i området:

Gråbrødreveien 8 - bruksendring av rom i kjeller til bolig og åpning i bærevegg
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202522747>

Gråbrødreveien 2 B - ombygging av 1. etasje og loft og fasadeendringer
<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202600090>

Th. Kittelsens vei 1 - bruksendring av kjeller, fasadeendring og nytt inngangsparti
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202601020>

Pågående plansaker i området:
Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedit.asp?caseno=202457627>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/29/746:
05.12.1991 - Dokumentnr: 65565 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett til felles bruk og til atkomst for rep./vedlikeh.
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1991 - Dokumentnr: 65564 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:562

17.12.1992 - Dokumentnr: 61132 - Målebrev

05.12.1991 - Dokumentnr: 65565 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:562
Bestemmelse om bruksrett til 3 biloppstillingsplasser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygn.råd

05.12.1991 - Dokumentnr: 65565 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:562
Bestemmelse om bruksrett til fellesarealet. Erkl. kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygn.råd.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 500,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar (De to første gratis, så 3 900,- per stykk) kr. 0,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2026

Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Gråbrødreveien 16C

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	15 min
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	15 min
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	21 min
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	23 min
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	24 min
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min

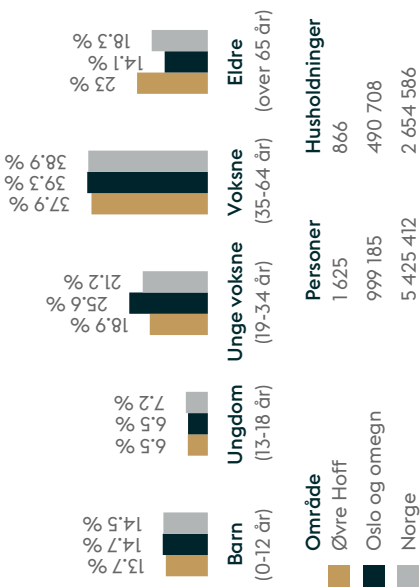
Offentlig transport

Montebelloveien Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	5 min
Abbediengen Linje 13	9 min
Montebello Linje 3	13 min
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min

Barnehager

Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min
Hasselkroken Kanvas-barnehage ... 81 barn	7 min
Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

🚶 Ullern videregående	7 min ⚡
🚶 Smedstad brannstasjon balløkke	10 min ⚡
🚶 SATS Hoff	10 min ⚡
🚶 MOVA Ullern	15 min ⚡

«Smedstad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Copyright © Finn.no AS 2026





Tilstandsrapport

Gråbrødreveien 16C, 0377 Oslo

Befaringsdato: Mandag 27. juli 2026
Utskriftsdato: Mandag 3. august 2026
Referanse: 13922

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjavaen 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fuktett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget	FRA TIL kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 31

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering	Det er manglende toppliste på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres toppliste over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten. Ved hulltaking (senere nevnt i rapporten) ble det målt ikke fukt...	Side 13
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er observert at musebånd har noe større avstand til kledning enn anbefalt. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfellet er spikere i forbindelse med panel...	Side 15
Takkonstruksjon	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbygging...	Side 16
Taktekking Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av ...	Side 17
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 17
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	Side 18
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Det er registrert utvendig slitasje på terrassedører. Nederst på ytterdøren er det observert avskalling i overflatebehandlingen og generell slitasje. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt...	Side 19
Terrasser/balkonger	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerh...	Side 20

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv på grunn	Det er benyttet fuktindikator, og det er registrert utslag som indikerer forhøyede fuktverdier utover det som anses som normalt. De høyeste verdiene er målt ved yttervegg, noe som kan tyde på kapillært oppsug av fukt fra grunnen i ytterveggskonstruks...	Side 21
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), isolert, plastet og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon....	Side 22
Hulltaking utforet kjellervegg Innvendige hovedkonstruksjoner	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i grunnmurens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i tilfarer eller lignende, og det ble målt fukt mellom 15 - 20 vektprosent. Hullet ble sikret etter hulltaking med et p...	Side 23
Piper	Det er merker etter "renning" under feieluke. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige r...	Side 24
Ildsteder	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 24
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til NS 3600 har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 15 år. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.	Side 26
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler friskluftstilførsel i bodene i kjeller. Videre er den elektriske avtrekksviften i 2. etasje av eldre dato og har overskredet forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 27
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 28
Gulv i våtrom Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannnett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 29
Vegger i våtrom Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannnett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 29
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 29
Sanitærutstyr vaskerom Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 31
Gulvoverflater	Det er registrert en rift i gulvbelegget i boden. Videre er det registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser i kjellerstuen. Det er også registrert generelt slitte gulvoverflater med merker og riper. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte ...	Side 33

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr WC Andre rom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	<u>Side 35</u>

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen. Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2020	Ny kjøkkeninnredning.
2020	Ny peisinnsats i 1.etasje.
2020	Nye gulvoverflater i gang og to soverom i 2.etasje.
2020	Ny varmepumpe.
2020	Oppgradert overflater i 1.etasje.
2024	Ny varmtvannsbereder.
2024	Nye overflater i to soverom i andre etasje.

Konklusjon

Kjedet enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Carport i tilknytning til boligen.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1991, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kristin Austad Strand & Henrik Austad Strand å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av enebolig beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.

Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	61				
1. etasje	69	17		41	
2. etasje	46			4	60
Sum	176	17	0	45	60
Sum BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Gang, Innredet rom, Vaskerom, To boder		
1. etasje	Hall, Kjøkken, Stue, Wc-rom	Carport	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar til arealer:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2.etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca.60 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.

Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde: Henrik Austad Strand
Takstmenn: Matias Løberg
Tilstede: Henrik Austad Strand
Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Annet
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Gnr: 29 Bnr: 746
Tomteareal: 250.4 m²
Eier/Hjemmelshaver: Kristin Austad Strand & Henrik Austad Strand
Eierform: Eiet

Enebolig

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?

Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering: Det er manglende toppliste på toppen av grunnmursplasten. Det er et krav at det monteres toppliste over terrengnivå for å hindre at vann- og jordmasser trenger inn bak grunnmursplasten.

Ved hulltaking (senere nevnt i rapporten) ble det målt ikke fukt utover normale verdier. På bakgrunn av dette er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og dreneringen er vurdert til TG 2 og ikke TG 3.

Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.

Årsak: Topplisten skulle vært montert da den utvendige plasten ble montert. Årsaken er derfor mangelfull utførelse ved bygging.

Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Konsekvens: Uten toppliste er det risiko for at det kan komme fukt/vann mellom utvendig plast og grunnmuren. Dette er spesielt utsatt ved spruting fra taknedløp og snøsmelting.

Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater.

Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?

Ja

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?

Ja

Drenering - Terrengforhold rundt bygningen

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse: Terreng rundt boligen består av opparbeidede arealer med terrasser, gangarealer og enkelte jordmasser.

Vurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse: Grunnmur i støpt betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Vurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Yttervegger - Utvendig kledning

TG 2

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Det er observert musesperre og lufting bak panel på de områdene det er mulig å inspisere.

Vurdering: Det er observert at musebånd har noe større avstand til kledning enn anbefalt.

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet.

Årsak: Større avstand mellom musebånd og kledning enn anbefalt, trolig som følge av utførelse ved oppføring.

Årsaken til forholdet er byggefeil ved montering av panelet.

Årsaken til forholdet er normal aldring og normal slitasje.

Konsekvens: Forholdet kan øke risikoen for at smågnagere og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader og behov for utbedring.

Konsekvens av forholdet kan medføre fuktinntregning i panelet, som medfører en risiko for råte på det aktuelle punktet.

Er det synlig lufting oppunder kledningen

Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?

Ja

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besikttet i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse: Halvvalmet tak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har lufting i gesimser.

Vurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning da det er kledd i igjen i kneloft.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Årsak: På grunn av konstruksjonens oppbygning har det ikke vært mulig å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjon.

Konsekvens: Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Karnappet er tekket med plater. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er observert mose/begroing i yttertaket.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Mose/begroing i yttertak bør fjernes, da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.
<u>Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?</u> <i>Delvis</i>	
<u>Hvilket år er taket tekket om?</u> <i>1991 Årstall</i>	

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke i skjøter, ruste hull, nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene, etc.. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Takkonstruksjon - *Råloft/krypeloft*

Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er krypeloft uten adkomst eller inspeksjonsmulighet.
--------------	--

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 1

Beskrivelse: Takvindu med tolags isolerglass i 2. etasje.

Er det like vinduer i hele boligen

Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen

Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert

Nei

Er det synlig råte i vinduer

Nei

Vinduer og ytterdører - Vinduer

TG 2

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1991. Isolert ytterdør med glassfelt. 2. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1991.
Vurdering:	Det er registrert utvendig slitasje på terrassedører. Nederst på ytterdøren er det observert avskalling i overflatebehandlingen og generell slitasje. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Normal aldring og værpåvirkning har medført slitasje og avskalling av overflatebehandlingen. Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Mangelfull overflatebehandling kan føre til økt fuktopptak i treverket, videre nedbrytning og behov for vedlikehold eller utskifting dersom forholdet ikke utbedres. Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 1

Beskrivelse:	Terrasseplating i trekonstruksjon i tilknytting inngangsparti , ca. 17 m². Terrassebord på bjelkelag.
--------------	---

Terrasser/balkonger

TG 2

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

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue , ca. 24m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i Trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom , ca.4,5 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Det er registrert sprekkdannelser i enkelte terrassebord. Videre er det registrert avflassing av maling på rekkverket.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Årsak: Normal aldring, vær- og fuktpåvirkning har medført sprekkdannelser i terrassebordene og nedbrutt overflatebehandling på rekkverket

Konsekvens: Sprekker i terrassebordene kan utvikle seg over tid og redusere levetiden. Avflasset maling gir dårligere beskyttelse av treverket og kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning og behov for vedlikehold.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse: Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.

Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i kjellerstue, trapprom og boder.

Vurdering: Det er benyttet fuktindikator, og det er registrert utslag som indikerer forhøyede fuktverdier utover det som anses som normalt. De høyeste verdiene er målt ved yttervegg, noe som kan tyde på kapillært oppsug av fukt fra grunnen i ytterveggskonstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde. Horisontalplanmessig er det TG 1 iht. vurderingskriterier i NS 3600:2025.

Årsak: Forhøyede fuktverdier ved yttervegg kan skyldes kapillært oppsug av fukt fra grunnen eller inntrengning av fukt gjennom konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet indikerer økt fuktbelastning på konstruksjonen. Omfanget bør følges opp og holdes under observasjon, da vedvarende fuktpåvirkning over tid kan bidra til redusert levetid.

Er bygningsdelen vurdert som en risikokonstruksjon?

Nei

Er det observert sprekker i betonggulvet

Ja, mindre sprekker innenfor normale tørkesprekker

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Vurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), isolert, plastet og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens når veggene er plastet og isolert fra innsiden. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Årsak: Dette var normal byggeskikk da veggoverflater ble montert.

Konsekvens: Konsekvensen av fuktighet mellom grunnmuren og den innvendige overflaten er at fukten ikke blir transportert ut av konstruksjonen. Dette kan gi gode vekstvilkår for mugg, sopp og råte.

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?

Nei

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - Hulltaking utført kjellervegg

TG 2

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i grunnmurens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i tilfarer eller lignende, og det ble målt fukt mellom 15 - 20 vektprosent. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Årsak:	Normalt er det en eller flere av følgende årsaker. - Om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. - Kapillært oppsug fra grunnen. - Kondensproblematikk i forbindelse med fuktig innneklima og/eller feil oppbygging av konstruksjonen.
Konsekvens:	Ved fuktinnhold i treverk på mellom 15-20% er det risiko for utvikling av fuktproblematikk. Konsekvensen av forholdet er at det kan bli sopp og råte, som igjen kan føre til fuktskader.

Er det utført hulltaking i rom under terreng

Ja

Er det påvist fukt ved måling i veggen?

Ja, mellom 15-20 %

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. 1.etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i hall, stue og kjøkken. 2.etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i gang og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Elementpipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Det er merket etter "renning" under feieluke. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
Årsak:	Årsak er normal elde og slitasje.
Konsekvens:	Eldre piper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Peisovn med på fliser plate i kjellerstue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Årsak er normal elde og slitasje.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
--------------	---

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.
Vurdering:	Det mangler rekkverk på en side i trapp. For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er det 11 cm åpning i rekkverk. Dette punktet er ment som opplysning.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 02.11.2022, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i hall.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 15.04.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Tilkoble ny VVB. Montert koblingsboks med strekkavlaster og bryter.

Elektrisk gulvvarme er ifølge eier lagt i begge bad, vaskerom og wc.
Luft til luft varmepumpe er montert, med innedel i stue.

Er det kursfortegnelse

Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen

Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget

Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Har det El. tilsyn på boligen

Ja

Løser sikringene ofte ut

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget

Nei

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i badet. Hovedstoppekran er montert i vaskerom. Det er også egne stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad i 2 etasje montert i fordelerskap.
Vurdering:	I henhold til NS 3600 har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 15 år. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.
Årsak:	Kobberrørene har overskredet anbefalt brukstid i henhold til NS 3600.
Konsekvens:	Eldre rør har økt sannsynlighet for slitasje og lekkasjer over tid. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt.

Er vanntrykket funksjonstestet?

Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet

Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i Himling i bad og vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad. Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom. 1. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i Himling i wc. Luftespalte med lufttilførsel under dør til wc. 2. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekk på yttervegg.
Vurdering:	Det mangler friskluftstilførsel i bodene i kjeller. Videre er den elektriske avtrekksviften i 2. etasje av eldre dato og har overskredet forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Manglende friskluftstilførsel i bodene samt alder på den elektriske avtrekksviften.
Konsekvens:	Forholdene kan medføre redusert luftutskifting i bodene og mindre effektiv ventilasjon fra avtrekksviften. Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av avtrekksviften på sikt.

Varme, ventilasjons, sanitær - Varmtvannsbereder

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
--------------	---

Produksjonsår for berederen
2022

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Ja, overløp fra berederen er ledet til sluk

Våtrom

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

Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad i kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2005/2006.

Bad - Dokumentasjon våtrom

TG 2

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering: Dokumentasjon tilfredsstillende ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.

Årsak: Det var ikke krav om dokumentasjon for utførelse/FDV for bad ved rehabilitering.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres.

Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad - Gulv i våtrom

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av

Plast

Er det synlig membran i sluket

Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet

Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene

Nei, innenfor normal standard.

Bad - Vegger i våtrom

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det registrert bom/løse fliser

Nei, innenfor normal standard.

Bad - Sanitærutstyr bad

TG 2

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse: Benkeskap med profilerte fronter.
Benkeplate over benkeskap.
Veggskap med frostede fronter.

Bad - Hulltaking bad

TG 0

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom

Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen

Nei, under 15 %

Vaskerom i kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Fliser på gulv. Sluk i plast.
Flislagte overflater på vegg.

Vurdering: Badet er av eldre dato.
Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom*

TG 3

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fuktett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og vaskerom er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Vaskerom - *Fast inventar vaskerom*

TG 1

Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med profilerte fronter.
--------------	--

Vaskerom - *Sanitærutstyr vaskerom*

TG 2

Beskrivelse:	Utslagskum montert på veggen. Opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen direkte årsak.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad i 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er rehabilitert i 2024.
--------------	-------------------------------

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 0

Beskrivelse:	Det er fremvist følgende dokumentasjon. - Produktdokumentasjon for Protan gulvmembran. - Produktdokumentasjon for Mapei Mapegum WPS (smøremembran). - Produktdokumentasjon for Mapei Mapeguard WP 200 (foliemembran). - Produktdokumentasjon for Norfloor våtromsplater. - Produktdokumentasjon for PCI Nanofug Premium (fugemasse). - Kontroll-/sjekklister for utførte membran- og flisarbeider. - Rutinebeskrivelse for utførelse og kontroll av membranarbeider. - Bildedokumentasjon av membran, sluk, gjennomføringer og øvrige skjulte arbeider.
--------------	---

Bad - Gulv i våtrom

TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Rennesluk i plast.
Sluk i plast under badekar.

Hva slags materiale er sluket laget av

Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene

Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet

Ja

Bad - Vegger i våtrom

TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser

Nei, innenfor normal standard.

Bad - Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt i herdet glass, Badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne,

Bad - Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap Med profilerte fronter.
Veggskap med glatte fronter.

Bad - Hulltaking bad

TG 0

Beskrivelse: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill fra kneloft bak konstruksjon.

Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller. Innvendige gulv er belagt med laminat, fliser og gulvbelegg.
Vurdering:	Det er registrert en rift i gulvbelegget i boden. Videre er det registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser i kjellerstuen. Det er også registrert generelt slitte gulvoverflater med merker og riper. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Normal alder, bruksslitasje og belastning har medført rift i gulvbelegget, hulromslyd under enkelte fliser og generell slitasje på gulvoverflatene.
Konsekvens:	Riften i gulvbelegget kan medføre økt slitasje og behov for vedlikehold. Hulromslyd kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag, og forholdet bør holdes under observasjon. De slitte gulvoverflatene er i hovedsak av estetisk karakter, men kan ha behov for vedlikehold eller utskifting på sikt

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat Fliser i wc. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat. Vegg til vegg teppe i ett soverom.
--------------	---

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Strietapet. Sparklet og malte plater 1. etasje: Sparklet og malte plater 2. etasje: Sparklet og malte plater
--------------	---

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Kjeller:
Takessplater.
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i innredet rom.

1.etasje:
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue.

2. etasje.
Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 0,83 m -2,37 m.

Himlingshøyde målt under befaringen
m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Hvilken produsent er kjøkkenet
IKEA

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - Hvitevarer kjøkken

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Kjeller:
Garderobeskap med glatte fronter.
Benkeskap med glatte fronter.
Laminat benkeplate over benkeskap.
Veggskap med glatte fronter.

1. etasje:
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

2. etasje:
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Andre rom

WC-rom

Beskrivelse:

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 2

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

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

Årsak: Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.

Tekniske forhold på tomten

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innredet areal i kjeller skal ha minimum to rømningsveier. Trappen til 1. etasje utgjør hovedrømningsveien, og vinduet i oppholdsrommet er etablert som sekundær rømningsvei. Vinduet oppfyller imidlertid ikke kravene til rømningsvindu, da fri høyde er mindre enn 0,6 m. Branntekniske forskriftskrav er derfor ikke fullt ut oppfylt.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Innredet areal i kjeller skal ha minimum to rømningsveier. Trappen til 1. etasje utgjør hovedrømningsveien, og vinduet i oppholdsrommet er etablert som sekundær rømningsvei. Vinduet oppfyller imidlertid ikke kravene til rømningsvindu, da fri høyde er mindre enn 0,6 m. Branntekniske forskriftskrav er derfor ikke fullt ut oppfylt.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":

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

Beskrivelse: Ferdigattest er innhentet fra Oslo kommunes saksinnsyn, datert 18.11.1998.

Det er fremvist feierrapport fra Oslo brann- og redningsetat, datert 09.05.2022. Rapporten viser at feiing og kontroll av fyringsanlegget er gjennomført, uten registrerte avvik.

Radon

*Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.*

Beskrivelse: Det opplyses av eier at det tidligere er utført radonmåling i boligen. Dokumentasjon på målingen er imidlertid ikke fremvist.

På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Er det utført radonmåling i boligen?

Ja

Brannskille

*Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.*

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	27-07-2026		Godkjente plantegninger er innhentet via saksinnsyn Oslo.
El. tilsyn	17-06-2010		Fremvist
Eier	27-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	01-08-2026		Egenerklæring er mottatt pr- e-post.

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Østmoe Strand	9578-5998-4-1016127	2026-08-01 19:55:32
Kristin Austad Strand	9578-5999-4-2816116	2026-08-01 19:58:15



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0293/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gråbrødreveien 16C, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Henrik Austad Strand, Kristin Austad Strand

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8174413
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad 2. etasje februar 2024 av Mørch & Koldre Mur og Flis AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad 2. etasje februar 2024 av Mørch & Koldre Mur og Flis AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad 2. etasje februar 2024 av Mørch & Koldre Mur og Flis AS.

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: Bytte av peis 1.etasje 2020 av Wopekx AS Entreprenørtjenester.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing.F. Wickstrøm. Bytte av alle sikringer, 2020 Sæther Elektriske AS, Installasjon av varmtvanns tank. 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2.11.2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing.F. Wickstrøm. satt opp El-billader. 2020

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: Asker Rør AS. Flytting av vann og avløp på kjøkken. installasjon av waterguard. 2020. Stor-Oslo rørlegger service AS. VVS installasjonene på bad 2.etasje. Bytting av rør til kjeller. Installasjon av varmtvanns tank 2024.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppgradering av hele 1 etasje 2020. Nytt kjøkken, nytt gulv, overflatebehandling. Oppgradering 2.etasje Overflater alle soverom. 2020 og 2024.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen gjennomført rundt år 2000. Under grenseverdier. Ingen dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jordfeil bryter som har slått ut på en kurs. Gjennomført måling av elektriker, ikke funnet feil.

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?

Ja

Beskriv: Var en lekkasje fra bad 2.etasje 2023 ned til toalett 1.etasje. Utbedret tak toalett 1.etasje som forsikringssak.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er fra Oslo kommune et midlertidig forbud mot tiltak småhusplanen. Eiendommen er innenfor dette området.

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: Kommunen kom i 2022 med et forbud mot å gjøre inngrep i terrengforhold etter funn av kvikkleire i område.

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: 13-0293/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Kristin Austad Strand

Dato

2026-08-01

Navn

Henrik Østmoe Strand

Dato

2026-08-01

Identifikasjon



Kristin Austad Strand

Identifikasjon



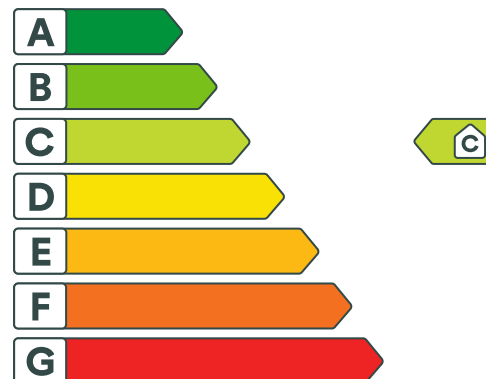
Henrik Østmoe Strand



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



Adresse Gråbrødreveien 16C, 0377 OSLO	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326857
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 81137536
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 746
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 1991	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 176,0 m²	Oppvarmet bruksareal 176,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
164,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 998 kWh



Gråbrødreveien 16C, 0377 OSLO



Detaljering

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



Gråbrødreveien 16C, 0377 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 tilsvarende 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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. Kjøøl - 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: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

SAMEIEVEDTEKTER for fellesarealer under gnr 29 bnr 562, Oslo

.....

§1

Eiendommen gnr 29 bnr 562, Oslo, er bebygget med 10 boliger, hvor hver av tomtene er utskilt og tildelt eget bruksnummer.

De ti boligene er sameiere i fellesarealet med gnr 29 bnr 562. Arealet er skravert på kartet inntatt under. Arealet eies med en ideell 1/10 på hver av de ti eiendommer.

§2

Disse sameievedtekter er opprettet for å ivareta drift, bruk og vedlikehold av fellesarealene, samt regulere andre forhold vedrørende arealet.

For å ivareta sameiets interesser skal det opprettes et styre bestående av 3 personer, (leder, kasserer og sekretær). Styret plikter å avholde årlig generalforsamling samt å føre regnskap over sameiets utgifter.

§3

Samtlige sameiere plikter å delta i vedlikehold av fellesarealet, herunder snerydding, beplantning o.l. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles mellom sameierne med 1/10 på hver, og betales etter de retningslinjer som sameiet bestemmer.

§4

Fellesarealet skal benyttes til adkomstvei, parkering og lekeplass. Syd for fellesarealet skal det avsettes plass til tre gjesteparkeplasser.

På fellesarealet har videre hus 5 rett til to biloppstillingsplasser på anvist plass (mellom hus 3 og 4). Hus 5 har her - under forutsetning av myndighetenes godkjenning - rett til å oppføre garasje på plassene. Denne rett er tinglyst på fellesarealet.

§5

Sameierne er kjent med - og aksepterer for seg og sine rettsetterfølgere - at hus 5 og 10 alene har rett til å disponere deler av sameiet som sin egen tomt. På vedlagte kart fremgår det hvilke tomteområder hus 5 og 10 alene skal disponere. Denne rett medfører videre at begge hus kan foreta inngjerding av området til egen have.

Denne rett skal om mulig tinglyses på fellesarealet.

§6

På sameiets fellesarealer gjelder det et generelt forbud mot parkering eller gjensetting av biler utenom de tre anviste gjesteplasser. Dette parkeringsforbud gjelder tilsvarende for den vei som disponeres av hus 10 alene (skravert med lys grå farge) langs grensen mot hus 9.

.../2

Side 2.

§7

Endring av disse sameievedtekter krever 2/3 flertall blant de fremmøtte sameiere. Dog gjelder enstemmighet ved endring av §4, §5 og §6. Dersom det i sameiemøte skal foretas endring av sameievedtektene, må dette fremgå av møteinnkallelsen som skal sendes samtlige sameiere minst én uke før møtet.

For å beslutte endring i sameievedtektene skal videre de sameiere som ikke deltar på forhånd ha akseptert og bekreftet mottagelsen av innkallelsen. Dersom en sameier er forhindret fra å møte på sameiemøtet og har gyldig grunn, skal det fastsettes ny dato for sameiemøtet.

§8

Alle avgjørelser som ikke gjelder endring i sameievedtektene avgjøres ved flertallsbeslutning blant de fremmøtte sameiere.

§9

Hver sameier plikter å vedlegge disse sameievedtekter til ny kjøper ved salg av sin bolig.

Eier av hus 1

Eier av hus 2

Eier av hus 3

Eier av hus 4

Eier av hus 5

Eier av hus 6

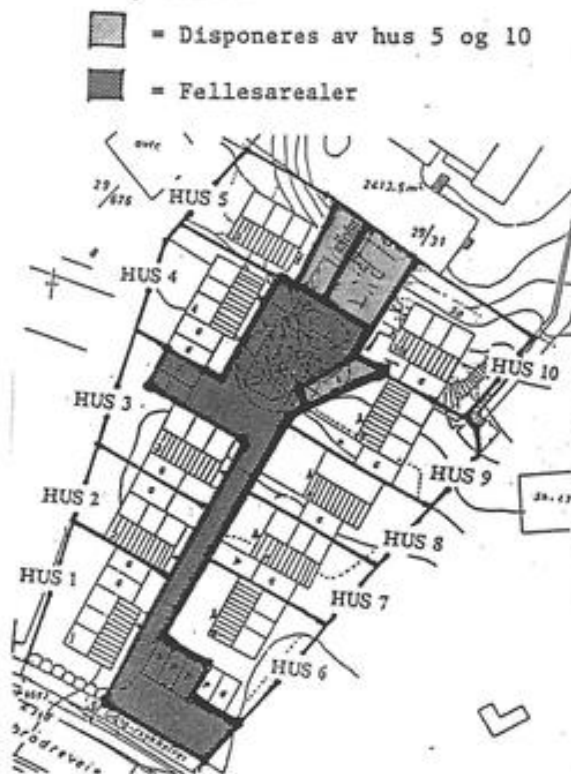
Eier av hus 7

Eier av hus 8

Merk: Vedr. skissen på denne side gjøres oppmerksom på at grensen mellom hus 5 og 10 er feil plassert.

Eier av hus 9

Eier av hus 10





Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO 5

Telefon (02) 66 20 20

Telefax (02) 66 29 91

Steinar Moe Majorstua A/S
P.B.5830 Hegdehaugen

0308 OSLO

25 MARS 1992

|Arkivnr.

|Deres saksbeh.

|Deres henv.

|Vår saksbeh.

Britt Kristiansen

|Dato

03.03.1992

ADRESSEMEDLING I FORBINDELSE MED FRADELING AV PARSELL
PÅ GNR. 29 BNR. 562

Avgivereieendommen er, i forbindelse med utparsellering, blitt
omadressert. De offisielle adressenummer som følger:

Gnr. 29 bnr. 562 - Fellesareal

(tidl.nr.12 A-B-C + 14 A-B + 16 A-B-C-D-E Gråbrødreveien)

Gnr. 29 bnr. 739 - Nr. 12 A Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 740 - Nr. 12 B Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 741 - Nr. 12 C Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 742 - Nr. 14 A Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 743 - Nr. 14 B Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 744 - Nr. 16 A Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 745 - Nr. 16 B Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 746 - Nr. 16 C Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 747 - Nr. 16 D Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

Gnr. 29 bnr. 748 - Nr. 16 E Gråbrødreveien (parsell av 29/562)

S. R. K.

Soneinndeling:

48	05	01
----	----	----

Se vedlagte kartkopi.

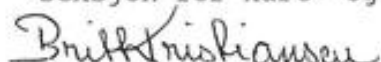
Vi gjør oppmerksom på at det i Delingsloven av 23. juni 1978,
forskriftenes del 15, er gitt adgang til å klage over den
tildelte adresse. Eventuelle merknader må sendes innen 3 uker
etter mottakelse av dette brev.

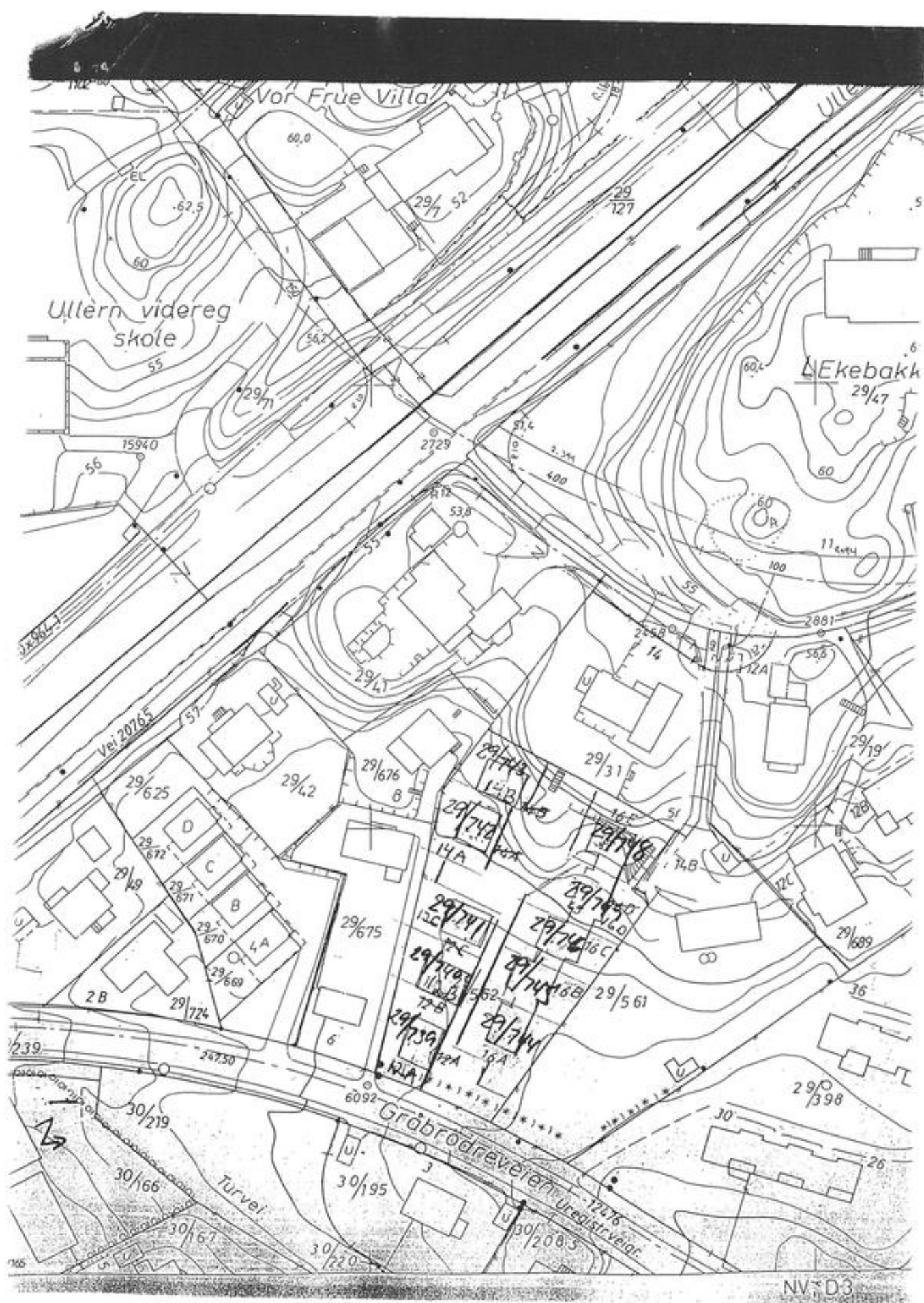
Underretning om adresseringen er samtidig sendt til følgende etater.

Folkeregisteret
Oslo Vann- og Avløpsverk
Kemnerkontoret
Oslo lysverker

Skattetakstkontoret
Renholdsverket
Televerket

Seksjon for kart- og vedtaksbestemte geodata


Britt Kristiansen



Kontantregnskap 2025 Montebellohaven Sameie (organisasjonsnummer 919 040 149)

Inngående saldo på bankkonto 1. januar	2025	2024
	61 147	2 813
Innbetalinger		
Fellesutgifter	40 000	33 000
1 Telia bredbånd og TV (2023-faktura og prisjustering)	0	54 417
Renteinntekt		
Sum innbetalinger	40 000	87 417
Utbetalinger		
2 Global Connect 2025, ingen betaling til 1.4.25 (ikke betalt i 2024)	48 218	0
Telia bredbånd og TV 2023 prisjustering		
3 Strøm: måler søppelbød, Teliaboks (12A), lys v/eika (16E)	4 298	3 800
Bankgebyr	518	318
Dugnad		943
Strøsand		
Sommerfest/sosiale tiltak	0	0
Vaktmesterkompaniet - brøyting	22 389	21 023
Ny høytrykkspyler	0	2 999
	0	0
Sum utbetalinger	75 423	29 083
Innbetalinger minus utbetalinger	-35 423	58 334
Utgående saldo bankkonto 31. desember	25 725	61 147
Beregnet netto bevegelse (utgående minus inngående saldo)	-35 423	58 334

Noter til 2025

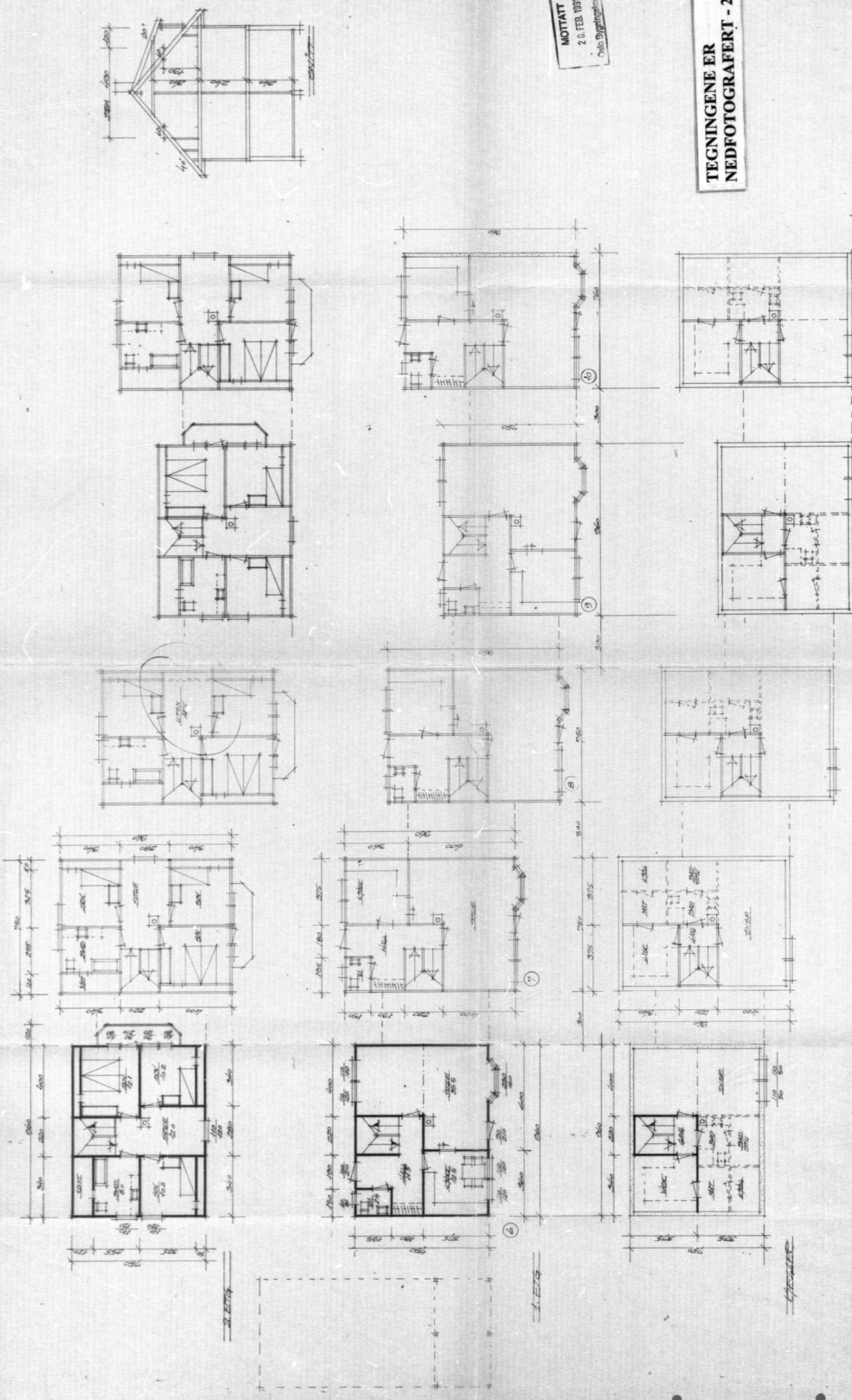
- 1 Ingen innbetaling fra sameierne i 2025 pga oppsparing fra 2024 (betalte i forkant - ved oppsigelse stod det allerede innbetalt for neste år. Dette er benyttet til å betale for GC i 2025 og noe inn i 2026)
- 2 Betalingsfri jan-mars 2025 pga avtalebrudd fra Global Connect i 2024 i forbindelse med installering av fiber mm.
- 3 Kun Fjordkraft, er ikke inkludert tilbakebetalinger til 12A kr 400 og 16E kr 500 for strøm til hhv Teliaboks eller lys ved eika(utbetales i 2026)

Avstemming mot budsjett 2025 for felleskostnadene
Global Connect kostnader holdes utenfor

	Budsjett 2025	Brukt i 2025	Merknad
Vaktmesterkompaniet - brøyting	21 200	22 389	
Strøm (egen måler + andel fra 12A og 16 E)	4 500	4 298	Ikke utbetalt andel A og E enda
Bankgebyrer	100	518	
Materiell (bark, strøsand, lyspærer o.l.)	2 000	0	Leca-strø
Sosiale tiltak (Sommerfest, dugnadspølser o.l.)	1 000	0	
Diverse/Dugnadsmateriell	4 500		
Udisponert	6 700		
Sum budsjett og utgifter	40 000	27 205	
Mindreforbruk		12 796	

Forslag til budsjett 2026 for felleskostnadene
TV og bredbånd holdes utenfor

	Budsjett 2026	Forslag til disponering	Merknad
Forslag til innbetaling for å dekke fellesutgifter 2026	40 000		
Vaktmesterkompaniet - brøyting		25 000	
Strøm (egen måler) + (andel fra 12A og 16 E) både 2025 og 2026		6 000	
Bankgebyrer		500	avhengig av antall utbetalinger
Materiell (bark, strøsand, lyspærer o.l.)		2 000	bark til bed og påfyll sand/leca
Sosiale tiltak (Sommerfest, dugnadspølser o.l.)		1 000	
Diverse/Dugnadsmateriell		1 500	
Udisponert		4 000	
Sum budsjett og utgifter	40 000	40 000	



MOTIV
20. FEB. 1991
Oms. 1/100000000

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

3

BRUKER: E. 14012 - 6780 40
BYGG: ALFRED RØYD
OMRÅDE: ØSTO
DOK: 101

Dette er
også et...

OHUS

TEGNER: E. 14012 - 6780 40
BYGG: ALFRED RØYD
OMRÅDE: ØSTO
DOK: 101

Wiering Teekst AS
Adresse: Sjøstrandveien 14, 1417 14
Telefon: 02 20 11 11





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Asle Strand/Anita Østmo

Gråbrødreveien 16C
0379 OSLO

Dato: 18 NOV 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9002149-31
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Leon Stolan

Arkivkode:

Byggeplass: Gråbrødreveien 16C

Eiendom: 029/746 (tidligere b.nr. 562)

Tiltakshaver: Montebellohaven A/S

Adresse: Box 164 Tlf: 537810, 1322

Søker: Eiendomssenteret 53 B

Adresse: Box 164 Tlf: 537810, 1322

Tiltakstype: Nybygg- Kjedehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørslei kontrolleres av OVV.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjell Leon Stolan
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Kristoffer Risa

Rennesøy
4150 RENNESØY

Dato: 18 NOV 1998

Deres ref:

Vår ref (saknr): 9002149-31
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kjell Leon Stolan

Arkivkode:

Byggeplass: Gråbrødreveien 16C

Eiendom: 029/746 (tidligere b.nr. 562)

Tiltakshaver: Montebellohaven A/S

Adresse: Box 164 Tlf: 537810, 1322

Søker: Eiendomssenteret 53 B

Adresse: Box 164 Tlf: 537810, 1322

Tiltakstype: Nybygg- Kjedehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjell Leon Stolan
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten



Dato: 28.07.2026
Kunde: Marthe Skabo
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536850
Deres ref: 9364343

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 29, BNR. 746.

Vi viser til bestilling av 28.07.2026 for eiendom gnr. 29, bnr. 746.

GNR. 29 BNR. 746

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1991.

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

251 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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





S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY
(S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevarer. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

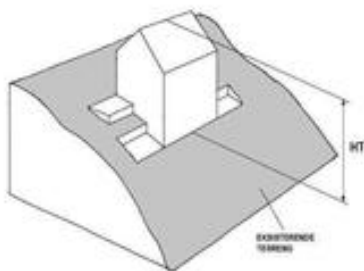
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

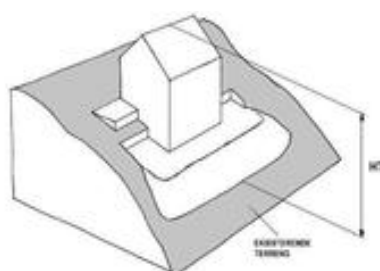
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
 For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

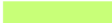
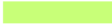
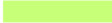
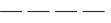
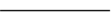
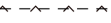
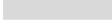
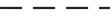
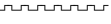
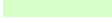
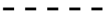
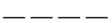
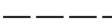
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	43 - Anlegg for lek og opphold		Beregnet senterlinje veg
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygning som forutsettes revet
	142 - Forr./kontor/industri		Eiendomsgrense som skal oppheves
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Regulert stoy-skjerm
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1110 - Boligbebyggelse		Avkjørsel
	1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Eksisterende tre som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	3020 - Naturområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK



MÅLEBREV

Mjnr: 338-91
Protokoll: 187
Side: 257

Reg.nr.:

Gnr. 29 bnr. 746

Eiendommen er registrert og tinglyst 5/12- 91

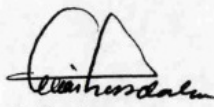
År 1991 den 18. november ble det i medhold av
delingsloven av 23. juni 1978 holdt
kart- og delingsforretning over
parsell av gnr. 29 bnr. 562.

Forretningen ble rekvirert av Steinar Moe A/S.

Bestyrer ved forretningen var Michael Miller.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår
av målebrevskartet.Arealet er 250.6 kvadratmeter.Representasjonspunkt: X=1876 Y=-2857 H=42
Oslo koordinatsystem.

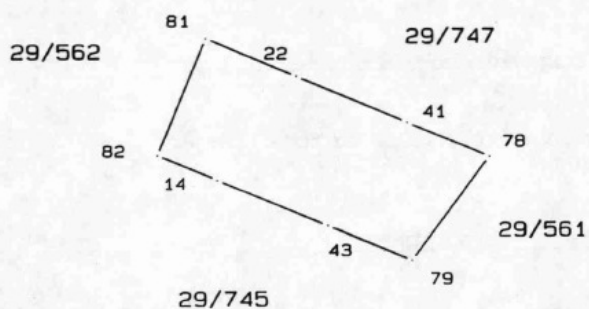
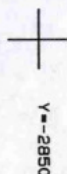
Avd. vest, måle og dele seksjonen, den 19. november 1992


Odd Thorsdalen
Michael MillerDoknr: 61132 Tinglyst: 17.12.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal	250.6	M ²
Gnr	29	Bnr	746	Teignr	Målestokk
					1: 500



X=1900



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
82	1875.10	-2870.26	10.47	
81	1884.76	-2866.21	7.98	
22	1881.66	-2858.85	9.77	
41	1877.87	-2849.85	7.36	
78	1875.01	-2843.06	10.81	
79	1866.28	-2849.44	7.44	
43	1869.18	-2856.29	9.77	
14	1872.99	-2865.28	5.41	



TINGLYSINGEN

● Denne forsiden tilhører dokument med
● følgende eiendomsbetegnelse:
●

Knr.

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

● Strekkode:
●
●



Doknr: 65565 Tinglyst: 05.12.1991 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Steinar Hov Majorstua a/s, P.B. 5830 Heggdøhaugen, 308 Oslo



Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

Mottatt 7 NOV. 1991

DAGBOKFØRT

05.DEC.91 065565

VEDRØRENDE GNR. 29 BNR.562, BNR. 739, BNR.740, BNR.741,
BNR. 742, BNR.743, BNR.744, BNR.745,
BNR. 746, BNR.747, BNR.748BYSKRIVEREN I OSLO

Gnr. 29 bnr. 739 til og med bnr.748
skal ha bruksrett til 3 stk. biloppstillingsplasser
på gnr. 29 bnr. 562
som vist med gul farge på kart på baksiden.

GARASJEPLASS

Gnr.29 bnr. 743
skal ha bruksrett til 2 stk. garasjeplaser
på gnr.29 bnr.562
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

FELLESAREAL.

Gnr. 29 bnr. 739 til og med bnr.748
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet
på gnr. 29 bnr. 562
som vist med blå farge på kart på baksiden.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.

Gnr. 29 bnr. 739 til og med bnr. 748 skal ha rett til
felles bruk
av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst
for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 29 bnr. 562, bnr.739 til og med
bnr.748 og kan ~~ikke~~ *endres eller* slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 29 bnr. 562
bnr. 739
til og med bnr. 748


Kjemmsinnehaver
Montebellohaven A/S

ANDERS FJØRTOFT

*til føyet av Oppm.vesenet
19/11-91*

OSLO OPPMÅLINGSVESENET
FELLESAVDELINGEN

lu



Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

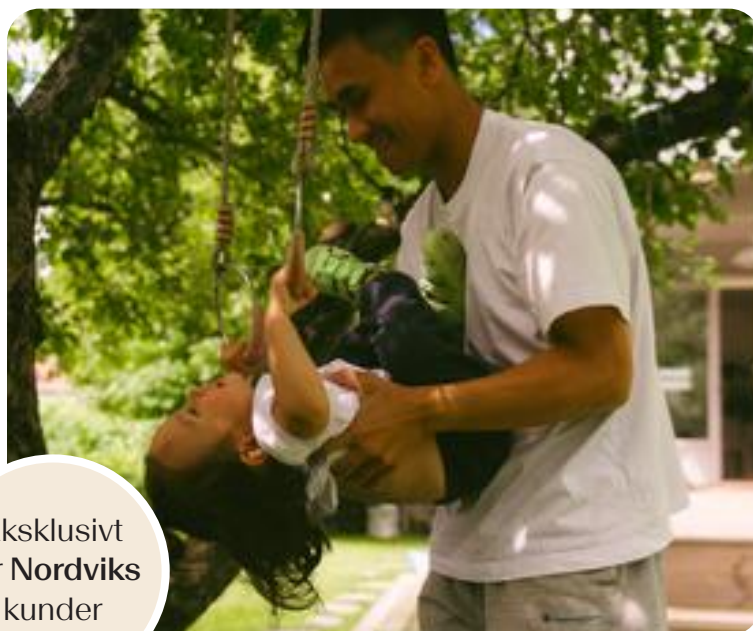
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 budforhøvelser, 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Gråbrødreveien 16C 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 746 (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 besøkt 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



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.

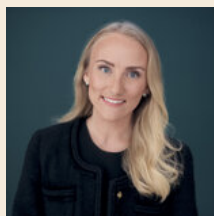
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marthe Skabo

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /
Jurist / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502