

Drammensveien 104D



Velkommen til

Drammensveien 104D



Salgsoppgaven produsert 30. august 2025

FROGNER / SKARPSNO

Unik og utrolig innholdsrik 1/2-del av townhouse. Garasje, biloppstillingsplass, balkong og takterrasse. 2 bad + toalett

Prisantydning	16 500 000,-
Omkostninger	413 850,-
Totalpris	16 913 850,-
BRA-i	128 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1929

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no
Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no




104d
PRIVAT



Kort fortalt

- DRAMMENSVEIEN 104D
- Presentert av Vilde Nadden

- Innholdsrik halvpart av tomannsbolig i ærverdig bygård fra 1929 på Frogner/Skarpsno. Boligen fremstår som meget velholdt og har gode kvaliteter som blant annet takterrasse med utsikt, garasje, eksklusiv bruksrett til uteplass. Her får du luftige oppholdsrom med god takhøyde, samt gjennomgående lysforhold med mange vindusflater. Dette er en sjelden mulighet i dette området. Denne boligen bør du ikke gå glipp av!

- Bygården er oppdelt i to seksjoner. Denne seksjonen består av 2. etasje og loft, samt trapperom/yttergang i 1. etasje. I tillegg har man eksklusiv bruksrett på uteområde og garasje. Se salgsoppgaven for informasjon.

- Sentral beliggenhet i ettertraktede omgivelser like ved Bygdøy og vakre Frognerparken.

Arealer og innhold

BRA-i:	128 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	146 kvm
TBA:	31 kvm

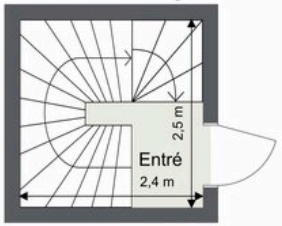
Beskrivelse

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Loft 19 kvm: Bad, separat toalett, hall og kontor/loftstue.
2. etasje 103 kvm: Trapperom, hall, kjøkken, soverom, stue, spisestue/soverom II og vaskerom.
1. etasje 6 kvm: Eget inngangsparti med yttergang og trapperom.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 31 kvm. Loftsetasje: 8 kvm.
2. etasje: 2 kvm.
1. etasje (ute): 21 kvm.
Totalt 31 kvm uteareal. Opplysninger hentet fra tilstandsrapport.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 18 kvm.

Drammensveien 104D 0273 Oslo

1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet

Drammensveien 104D 0273 Oslo

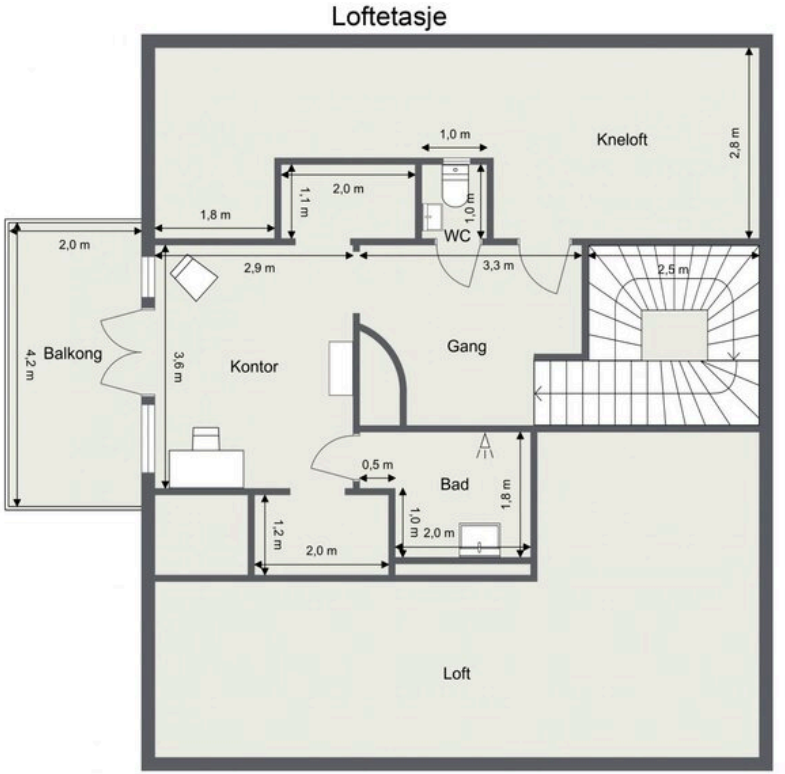
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet

Drammensveien 104D 0273 Oslo



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet


104d
PRIVAT
INGEN GJENNOMGANG














Roland
Roland
BUILDING THE REVOLUTION






CAPITAL

















Informasjon

Drammensveien 104D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0241/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Drammensveien 104D, 0273 OSLO
Gnr 212, bnr 159, snr 4 / Gnr 212, bnr 159 i Oslo kommune

Selgere
Per Edvard Walday
Karianne Johansen

Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
412 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
413 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
433 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 913 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 933 050,- (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
1929

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Loft 19 kvm: Bad, separat toalett, hall og kontor/loftstue.
2. etasje 103 kvm: Trapperom, hall, kjøkken, soverom, stue, spisestue/soverom II og vaskerom.

1. etasje 6 kvm: Eget inngangsparti med yttergang og trapperom.
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 31 kvm. Loftsetasje: 8 kvm.
2. etasje: 2 kvm.
1. etasje (ute): 21 kvm.
Totalt 31 kvm uteareal. Opplysninger hentet fra tilstandsrapport.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bad og toalettrom er ikke målbare på loftetasje grunnet lav takhøyde/skråtak og måleregler.

Takhøyde på loft er målt til høyeste mål på 2.46 meter.
Takhøyde i 2. etasje er målt til 2.46- 2.69 meter.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av
oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger
basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste
tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Innhold

Boligen går over 3 plan og har følgende romfordeling:
1. etasje: Eget inngangsparti med yttergang og trapperom.
2. etasje: Trapperom, hall, kjøkken med spiseplass, soverom, stue med utgang sydvestvendt balkong, spisestue/soverom, vaskerom og en innvendig bod.
Loftsetasje: Trapperom, loftsstue med utgang sydvestvendt overbygget takterrasse, bad, separat wc og to boder.

Standard

GANG
Velkommen inn! Inngang til denne seksjonen fra Drammensveien. Det første som møter en når man kommer inn i boligen er en yttergang med plass til ytterjakker og sko, samt trapp opp til hovedetasje. Ytterdør med smekklås. Sikringsskap med automatsikringer er plassert bak speilet.

HALL
Når man kommer opp trappen fra inngangspartiet kommer man til en romslig og fin hall med inngang til de fleste rom, samt plass til kommode eller vitrineskap.

STUE

Boligen har en stor og hyggelig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Hyggelig peisovn som varmer godt om vinteren. Mange, store vindusflater gir godt med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt. Selger har i dag innredet det ene rommet som spisestue, men dette passer også fint til soverom hvis man har behov for det. Utgang fra stuen til en solrik balkong med plass til stol og lite bord. Balkongen vender mot sydvest og har gode solforhold med sol fra ca. 14:00 til solnedgang om sommeren. Opplysning gitt av selger. Doble dører som kan åpnes helt opp slik at balkongen fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren.

SPISESTUE / EVENTUELT SOVEROM
Stor og hyggelig spisestue med to store vinduer som gir godt med naturlig lys. Dette rommet har flere bruksmuligheter, alt etter hva som er behovet. Det er i dag innredet som spisestue, men passer også fint som TV-stue, kontor, gjesterom eller lekerom.

KJØKKEN
Stort, separat kjøkken med påkostet kjøkkeninnredning og plass til lite spisebord. Kjøkkeninnredning fra velrennomerte Sigdal med benkeplate i kompositt og fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, integrert vinskap og integrert kaffemaskin. Også dette rommet har store vindusflater med hyggelig utsikt mot store, grønne trær på utsiden. Plass til lite spisebord ved det ene store vinduet.

SOVEROM
Koselig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Hyggelig utsikt mot store grønne trær, samt ingen innsyn når trærne er fulle av blader. Selger satt inn ekstra varevinduer i hele 2. etasje for ekstra lyddemping, samt balansert ventilasjonsanlegg i 2015.

BAD
Pent og praktisk bad fra 2012 med gulvvarme og downlights i tak. Bad med fliser på gulv og vegger samt pussede flater. Innredningen
består av toalett, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Elstyrt vifte

VASKEROM
Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av overskap. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble
målt 1,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Balansert ventilasjon.

GARDEROBE / INNVENDIG BOD
Innenfor vaskerommet finner man en meget praktisk innvendig bod med god plass til oppbevaring.

LOFTSETASJE
LOFTSTUE
Herlig og lys loftsstue med sjarmerende vinduer som er buet. Dette gir hele loftsetasjen særpreg og sjarm. I tillegg til godt med lysinnslipp har man en fin utsikt utover nabolaget, samt veldig gode solforhold. Loftstuen har flere bruksmuligheter, alt etter hva som er behovet. Selger har brukt det som loftsstue, soverom, gjesterom og kontor.

Utgang fra lofstuen til en herlig takterrasse med nydelig utsikt og gode solforhold. God plass til utemøbler og beplantning. Takterrassen er sydvestvendt og har sol fra ca. 14:00 til solnedgang om sommeren.

BAD
Utrolig fint og delikat bad fra 2020 med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant og en romslig dusj. Elstyrt vifte. Gulvvarme. Tidløse fliser og pen innredning. Takvindu som slipper inn godt med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt mens man dusjer eller vasker seg.

SEPARAT TOALETT
Meget praktisk med separat toalett på loftsetasjen, perfekt hvis man har gjester som skal sove over. Rommet ble pusset opp i 2020 og holder en god standard.

BODER
I loftsetasjen er det to praktiske boder, en på hver side av trappen. Disse kan sees på visning, men er ikke avbildet i annonsen.

Parkering

Garasje (smal, kun plass til liten bil) og oppstillingsplass foran egen garasje. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Dette står i vedtektene: For sameierne gjelder følgende fordeling av parkeringsareal: Eier av seksjon 4 har rett til parkering foran garasjen, mens eier av seksjon 3 har rett til parkering på gårdsplass ved muren.

Modernisering og påkostninger

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

2012
- Rehabilitering av 1/4 av taket, med takterrasse, og montering av snøfangere
- Installasjon av feieluke og takstige (tilsynsrapport)
- Nytt bad i hovedetasje og nytt sikringsskap (samsvarserklæring)
- Installasjon av peisinnsatser i hoved etasje og loft
- Drenert forside av huset

2013
Rehabilitering av balkong i hovedetasjen (inkl. nye fliser)

2015
Installasjon av varevinduer i soverom
Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg

2016
Restaurert alle yttervinduer og malt hele huset
Installert varevinduer på kjøkken (1 vindu) og stue
Installert ny varmtvannsbereder (samsvarserklæring)

2018
Lagt brostein i bakgård og mur mot nabo

2019
Nye downslights og dimmer på bad i hovedetasjen (samsvarserklæring)

2020
Nytt bad og toalett i loftsetasjen (samsvarserklæring)
Oppussing av soverom (nytt tak, vegger, gulv) (samsvarserklæring)
El-tilsynsrapport med avvik, samt melding sak avsluttet

2022
Installasjon av elbillader (samsvarserklæring)
Oppgradering av kjøkken (benkeplate,kombiskap, vinskap, vask, komfyrvakt)

Oppgradering av kjøkken (samsvarserklæring)

2023
Reparasjon og utbedring av mur og garasje Installasjon av varevinduer på kjøkken (1 vindu) og i oppgang

2025
Nye utelamper gårdsplass

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Håndverkersenter, full rehabilitering av bad i 2.etg. i 2012. Mo-tekk Interiør AS, full rehabilitering av bad i 3.etg. i 2020. Se også oversikt med dokumentasjon sendt til megler og takstmann.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor for begge bad. Vaskerom er ikke rehabilitert i vår eierperiode (bortsett fra ny varmtvannsbereder på vaskerom i 2016). Se også oversikt sendt til megler og takstmann.

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: Drogseth Blikkenslageri AS, nytekking av 1/4 av tak på sydsiden av huset, inkludert tekking av takterrasse. Det ble også montert takbro og feieluke.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort forrige eier av den andre seksjonen i huset. Vi har ikke dokumentasjon på hvem som gjorde dette.

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: ABO Installasjon AS, nytt sikringskap ble montert ifm oppgradering av bad i 2012

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 06.03.2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro, elbillader installert på garasje i 2022

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: Kun ifm rehabilitering av bad - se ovenfor og dokumentasjon sendt til megler og takstmann.

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. Eventuell kommentar: Se dokumentasjon vedrørende seksjonering av eiendommen av tidligere eiere

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Avvik ved kontroll (isolasjon av varmekabel på bad i 2.etg.), som ble rettet av faglært (Ekeberg Elektro) i 2020. Se også dokumentasjon sendt til megler og takstmann.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Frosset rør i krypgrund i januar 2024 i seksjonen under. Utbedret og montert ny reduksjonventil og stoppekraner i krypkjeller og bad, samt lagt termostatstyrt varmeslinge rundt rørkonstruksjon.

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. Svar: Ja. Beskriv: Naboen (seksjonen under) hadde i 2022 problem med en rotte i sin kjeller, antagelig grunnet feilkonstruksjon ved bygging av bad. Ble utryddet og badet hos naboen ble utbedret av forsikringsselskapets entrepenør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2025

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se takstrapport 2025, samt tidligere salgsdokumenter.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

UTVENDIG
- Tomannsbolig med valmet takkonstruksjon tekket med takplater.
- Yttervegger med pussede flater.
- Etasjeskiller i tre.
- Boligen er fundamentert med såle til ukjent fast grunn.
- Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.
- Malte trevinduer med doble + 2-lags glass. I tilstandsrapporten står det at vinduer er fra 2016 (ekstra vindu som er satt inn da).
- Malt ytterdør fra 1985 med glassfelt.
- Doble glass på terrassedør
- Utgang fra stue til balkong, størrelse er ca. 2m2 og utgang fra kontor/loftstue på loft til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIGE OVERFLATER
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Fordelerskap på badet på loftet er ikke inspisert innvendig.
- Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Fra 2012 og 2022 iflg kunde.
- EL-anlegg med automatsikringer.
- Brannslukker og røykvarsler.

- Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er begrenset vurdert da det er lagrede gjenstander. Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader og det bør holdes under observasjon.
Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 91cm. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,7cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er målt 12-14cm åpning. Det er registrert knirk i trappetrinn. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Fordelerstokk til vannfordeler er plassert i kjøkken.
Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
2. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en

kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene. Tiltak:
Dette kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis. Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette. Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.
2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad 3:
Vaskerom: En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Se hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

GARASJE
Garasje utført med støpt dekke, leca vegger som er pusset, flat tak konstruksjon med leca blokker antatt takmembran, garasjeport, lys og strøm. Det er montert elbil- lader. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.
- Taklamper følger med, bortsett fra lysekronen som henger i spisestuen og taklampen på kjøkkenet.
- Lader til EL-bil.
- Røykvarslere fra Verisure, abonnement må evt. overføres til nye eier eller sies opp av dem.
- Frittstående hyller i garasje.

Dette medfølger ikke:
- Frittstående Montanaskap på soverom medfølger ikke (er ikke garderobe), og heller ikke frittstående balsagarderobe (IKEA).
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, samt gulvvarme på bad, vaskerom og toalett. I tillegg har man en peisovn i stue og en i loftsstue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Strøm + nettleie var kr 31045 (forbruk: 23979 KWh) det siste året (inkluderer lading av bil), dvs kr 7760/kvartal (forbruk: 5995kWh/kvartal).

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 946,-pr. 2025

Totalt er kommunale avgifter estimert til 43 412,- for 2025. Dette er da for både seksjon 3 og 4. Fordelt etter eierbrøk er da kostnaden for seksjon 4 (170/370) kr. 19 946,- for 2025. Avvik kan forekomme.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 24 887,- pr år. Husforsikring deles etter eierbrøk. Summen som angitt er totalt / år for hele huset. Denne seksjonens andel er 170/370 deler, som tilsvarer 11.435,-.
- Alarm er opp til kjøper om man ønsker tegne.
- Selger har en avtale angående Kabel-tv/internett for 1289,- pr mnd. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement her.

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

Eiendomsskatt

Kr 13 643,- pr. 01.01.2025
Det er eiendomsskatt på denne boligen. I følge Oslo kommune er det på 13 643,-

for 2025.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 005 769,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 008 241,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige forsikring.
Polisenr: 83347125

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne avtale/abonnement vedr. internett og TV. Selger har en router som eies av Telia, der ny eier kan tegne nytt abonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 459 kvm (Eiertomt)
Felles tomt på 459 kvm i henhold til arealbekreftelse.

Denne seksjonen har eksklusiv bruksrett på venstre siden av huset (når man står i Drammensveien og ser mot huset). Her finner man et blomsterbed, samt hyggelig uteplass/terrasse ovenfor garasjen med god plass til utemøbler, grill, beplantning m.m. I følge selger har man sol her fra fra soloppgang og til ca. 17-tiden på sommeren.

I tillegg til uteplassen ute har man en balkong i tilknytning stuen i hovedetasjen, samt en herlig takterrasse med utgang fra loftsstuen. Begge disse vender mot sydvest og har gode solforhold fra ca. 14:00 til solnedgang om sommeren. Perfekt for varme dager!

For utearealene gjelder følgende, i henhold til vedtektene:
Til seksjon 3 hører eksklusiv bruksrett til arealet på nordsiden (mot Drammensveien 104E) og den del av tomten mot Drammensveien som utgjør en fortsettelse av dette, samtidig som det til seksjon 4 hører eksklusiv bruksrett til arealet på sydsiden av huset og den tilsvarende del av tomten mot Drammensveien. Gårdsplass på vestsiden av huset (nedsiden) og resten av tomten mot Drammensveien er til felles benyttelse. Utgifter til drift og vedlikehold av fontenen skal dekkes av begge seksjoner. Utgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Fontenen vil i alminnelighet være i drift fra mai til september.

Se vedtektene vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst

Adkomst til eiendommen direkte fra Drammensveien eller Frøyas gate eller Olav Kyrres gate med bil. Biladkomst til garasjen ligger i privat blindvei.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Området består av klassiske bygårder fra århundreskiftet og 1930-tallet, samt parkområder, ambassadeboliger og villabebyggelse. Dette er en stille oase i et urbant og livlig bymiljø som også har kort avstand til og trenings- og rekreasjonsmuligheter i Frognerparken og Bygdøy. Her kan du ta en koselig søndagstur til Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken eller gå en tur igjennom hovedstadens populære handlegater.

Leiligheten har blant annet nærhet til Aker Brygge, Frognerveien og Bygdøy allé med alt av hva byen har å tilby av fasiliteter. Like i nærheten har du også Frognerparken med turterreng opp via Frognerelva. Bygdøy tilbyr idyllisk turterreng og fine bademuligheter. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med flotte strender og gode tur- og rekreasjonsområder. umiddelbar nærhet til idylliske Skarpsnoparken, som har fin lekeplass og mulighet for ballspill. Parken er 7 mål stor og ligger mellom Drammensveien, med Gimlehøyden bak i nordøst, samt Drammensbanen i sydvest. I nærområdet ligger også Frøyas have - et idyllisk parkområde som innbyr til god rekreasjon. Aktiviteter for store og små året rundt.

Lørdagen kan nytes på en av de lokale kaféene, gå en tur til Slottsparken, rusle langs vannet ned til Kongen Marina, spise på en av de mange restauranter område eller en handletur på Aker Brygge. Populære Tjuvholmen har spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Skillebekk har en fantastisk beliggenhet nær Frognerkilen. Herfra er det kort vei til Karenslyst allé, en av byens mest ekspanderende og populære gater. Her finner du bl.a. mateventyret Maschmanns Matmarked - et ferskvaremarked med brasseri, grill, bakeri og pizzeria, samt et godt utvalg av forskjellige butikker, kaféer og restauranter i tillegg til apotek, vinmonopol, postkontor og treningssentre.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. på Meny Frogner, eller nærbutikken Joker som ligger rett ved. Det er et godt utvalg av servicetilbud på Solli plass, eller på Skøyen og det er ca. 15 minutter å gå til Aker brygge, som er Oslos møteplass for shopping, servering og underholdning. Området består av ca. 70 butikker, samt 40 kafeer, restauranter, barer og nattklubber. Det er i tillegg kort avstand til Bogstadveien, Karl Johans gate og alle de andre handlegatene i sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, flytog, trikk, T-bane og tog. Nærmeste trikkeholdeplass er Olav Kyrres plass som ligger 2 min gangavstand fra boligen. Det er gangavstand til Nasjonalteateret og Skøyen. Med bil fra Drammensveien tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 4 min til Sjølyst, 4 min til Frognerparken og 41 min til Oslo lufthavn. Alle former for offentlig transport (Flytoget, VY, t-bane, trikk, buss) i nærheten. Det er også flere store bysykkelstativer innen gangavstand.

Skoler og barnehager

Boligen ligger i gåavstand fra skoler og barnehager. Det er flere alternativer til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra byggeår. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 foreligger en byggesak, "approbasjon" og ferdigattest om ombygging fra enebolig til tomannsbolig fra 1985. Se dokumentene og tegningene vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonen har endringer fra den opprinnelige planløsningen fra byggeår da den ble ombygget til tomannsbolig i 1984. Dagens samsvarer i hovedsak med de nye tegningene fra den gang. Badet i hovedetasjen var opprinnelig kun et wc-rom, og det var et rom bak som heter "anretning" på tegningene. Dagens bad er disse to rommene samlet. Det er usikkert når dette ble gjort da badet var slik da selger kjøpte, og badet er fra 2014. På den ene tegningen av hele boligen fra siden er de eneste "nye" tegningene vi finner av loftet. Her er det vanskelig å se akkurat inndeling, men det står "takterrasse, studio, bad og WC" der. Det er heller ingen bilder av loftsetasjen fra de opprinnelige bygningstegningene fra 1928.

Boligen var slik den var når selger kjøpte den i 2011, de har ikke gjort noen endringer på planløsningen. Kjøper overtar eventuell risiko om søknad/endringer dersom det er ønskelig.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat vei til eiendommen. Avtale mellom naboene om veivedlikehold. Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til spesialområde bevaring, S-3330. Eiendommen er oppført på gul liste som vernet hos Byantikvaren.

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Se reguleringsbestemmelser og/eller Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon for planer i området: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/159/4:
13.03.1920 - Dokumentnr: 901610 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1926 - Dokumentnr: 912388 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1926 - Dokumentnr: 912389 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1927 - Dokumentnr: 921004 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1927 - Dokumentnr: 921005 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver Drammensveien 104L
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1927 - Dokumentnr: 921006 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.1928 - Dokumentnr: 921003 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1928 - Dokumentnr: 921004 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1929 - Dokumentnr: 912763 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1962 - Dokumentnr: 509644 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1987 - Dokumentnr: 1196 - Erklæring/avtale
vedr. vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:159
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2025 - Dokumentnr: 966583 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.06.2010 - Dokumentnr: 398166 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 170/370

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

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

OM TOMANNSBOLIGEN
Huset består av to seksjoner, seksjon 3 (brøk 200/370)og 4(170/370). Denne boligen er seksjon 4.
Seksjonsnummer 1 og 2 kan ikke benyttes, fordi sameiet har vært seksjonert en gang tidligere. Samme seksjonsnummer kan ikke benyttes to ganger.

For utearealene gjelder følgende, i henhold til vedtektene:

Til seksjon 3 hører eksklusiv bruksrett til arealet på nordsiden (mot Drammensveien 104E) og den del av tomten mot Drammensveien som utgjør en fortsettelse av dette, samtidig som det til seksjon 4 hører eksklusiv bruksrett til arealet på sydsiden av huset og den tilsvarende del av tomten mot Drammensveien. Gårdsplass på vestsiden av huset (nedsiden) og resten av tomten mot Drammensveien er til felles benyttelse. Utgifter til drift og vedlikehold av fontenen skal dekkes av begge seksjoner. Utgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Fontenen vil i alminnelighet være i drift fra mai til september.

For sameierne gjelder følgende fordelig av parkeringsareal: Eier av seksjon 4 har rett til parkering foran garasjen, mens eier av seksjon 3 har rett til parkering på gårdsplass ved muren.

Kjøper forplikter seg til å undertegne de samme vedtekene sammen med seksjonseier av seksjon 3.
Se vedtektene vedlagt i salgsoppgaven.
Revisor er ikke valgt da sameiet ikke er revisjonspliktig. De har heller ikke opprettet et sameie med eget organisasjonsnummer da det kun består av 2 seksjoner.

Fordeling av kostnader:
Kommunale avgifter og kostnaden for felles bygningsforsikring blir fakturert samlet fra kommunen, mens seksjon 3 og 4 splitter den i to, fordelt etter eierbrøk. Denne seksjonen har eierbrøk 170/370.

Spørsmål og svar fra selger:
Hvordan opplever dere driften og informasjonen av tomannsboligen?
Svar: Kun 2 boenheter og veldig godt samarbeid. Ting blir tatt fortløpende og raskt når de dukker opp. Kostnader deles i hht sameiebrøk (se vedtekter).

Hvordan erfaringer har du / dere med de nærmeste naboene? Hva slags aldersgrupper er representert? Svar: Veldig hyggelige naboer som bor under. De er i aldersgruppe 45-55 og har to barn (ungdommer). Alle de som vi deler gårdsplass med er også veldig hyggelige, og er i samme og noe lavere aldersgruppe, og med barn. Ikke mye støy eller bråk på verken dag- eller kveldstid. Naboene i trehuset nærmest uteplassen er eldre og veldig hyggelige.

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

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

• Svar på dagen
• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Pris kan variere basert på valg av fotograf og pakke, selger betaler kostpris kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 74 598,- 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 20. september 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Drammensveien 104D

Drammensveien 104D

Nabolaget Skarpsno - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	21 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	4 min 2.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 2.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 3.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Wang Toppidrett 18 klasser	24 min 2 km

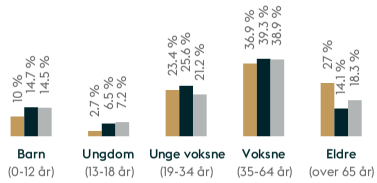
Offentlig transport

Olav Kyrres plass Linje 20, 30, 31	4 min 0.3 km
Nobels gate Linje 13	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.7 km

Barnehager

Frognerkilen barnehage (1-5 år... 53 barn	8 min 0.7 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	9 min 0.7 km
Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpsno	1 269	799
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Oslo Tennisklubb	14 min
Ferd stadion	12 min
EVO Sjølyst	9 min
SATS Sjølyst	9 min

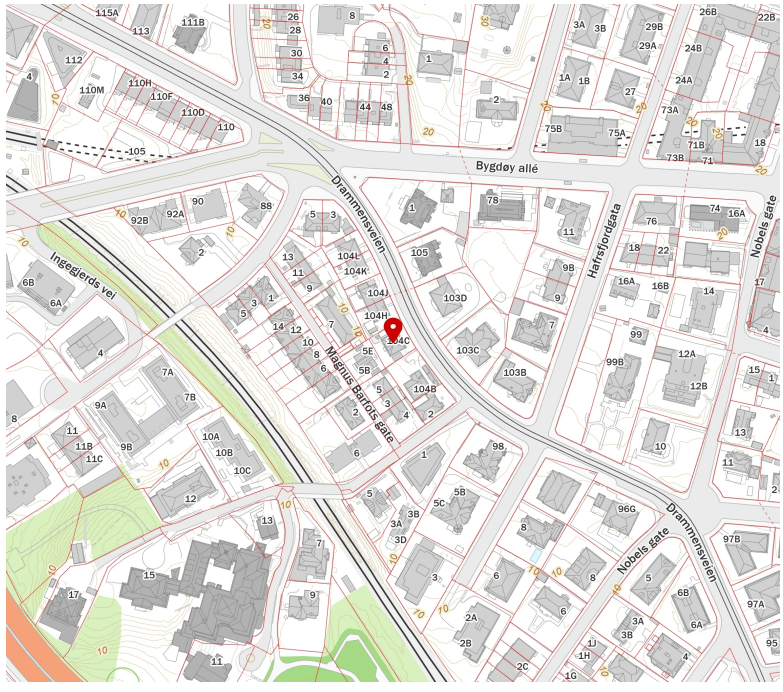
«Det er stille og rolig, nær E18, og flott strøk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET DRAMMENSVEIEN 104 D, OSLO

§ 1

Sameiet består av 2 seksjoner av gnr. 219, bnr. 159 i Oslo. Sameiebrøkene er: Seksjon 3: 200/370, Seksjon 4: 170/370. Seksjonsnummer 1 og 2 kan ikke benyttes, fordi sameiet har vært seksjonert en gang tidligere. Samme seksjonsnummer kan ikke benyttes to ganger.

§ 2

Sameiet ledes av et styre som består av en representant fra hver seksjon. Til å forestå driften kan sameiet velge en forretningsfører.

§ 3

Til å revidere sameiets regnskaper velges en revisor.

§ 4

Sameiemøte avholdes en gang i året innen utgangen av april. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste for øvrig.

Sameiemøtet behandler:

1. Valg av møteleder
2. Årsberetning
3. Regnskap og budsjett
4. Valg av forretningsfører
5. Valg av revisor
6. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes når minst én av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes ved enstemmighet.

I sameiemøtet har hver seksjon én stemme. Foruten eieren har en representant for eieren møte- og talerett i sameiemøtet.

Sameiemøtet vedtar ordensreglement/husordensregler for sameiet. Sameiemøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter når det er full enighet om dette.

§ 5

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til boligformål som forårsaker unødig ulempe eller sjenanse og heller ikke til annet enn boligformål. Styret skal av registreringshensyn underrettes om overdragelser og om fremleie.

§ 6

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

§ 7

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen eller sameierens spesielle virksomhet eller karakter, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 8

Styret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold, og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin leilighet/sine lokaler må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for, og skriftlig godkjent av sameierstyret.

§ 9

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken for hver seksjon. Styret fastsetter a-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utliknede andeler av fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig misligbold. Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Vedlikehold over 1,5 G skal enstemmig vedtas av seksjonseierne, med mindre vedlikeholdet er tvingende nødvendig for å unngå skade på eiendom eller personer.

Sameierstyret har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldede mot de enkelte av seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameierstyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 10

For utearealene gjelder følgende:

Til seksjon 3 hører eksklusiv bruksrett til arealet på nordsiden (mot Drammensveien 104 E) og den del av tomten mot Drammensveien som utgjør en fortsettelse av dette, samtidig som det til seksjon 4 hører eksklusiv bruksrett til arealet på sydsiden av huset og den tilsvarende del av tomten mot Drammensveien. Gårdsplass på vestsiden av huset (nedsiden) og resten av tomten mot Drammensveien er til felles benyttelse. Utgifter til drift og vedlikehold av fontenen skal dekkes av begge seksjoner. Utgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Fontenen vil i alminnelighet være i drift fra mai til september.

For sameierne gjelder følgende fordeling av parkeringsareal: Eier av seksjon 4 har rett til parkering foran garasjen, mens eier av seksjon 3 har rett til parkering på gårdsplass ved muren.

§ 11

Innen utgangen av året skal styret sette opp driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesciendommen, faste utgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av fellesanlegg, og utgifter til forretningsførsel m.v.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

§ 12

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameierstyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameierstyret i

rekommandert brev med angivelse av bakgrunn. I meldingen skal det stå at sameierstyrets vedtak prøves med klage til sameiermøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Sameiermøtets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

Når sameierstyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til ny sameier som må godkjennes av sameierstyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

§ 13

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 14

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av begge sameierne i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§ 15

For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

§ 16

Bestemmelsene i nærværende dokument vedtas som bindende for oss som sameiere og våre rettsetterfølgere.

Per Walday

Karianne Johansen

Bård Standal

Ingvild Næss

Til styret ble valgt:
Per Walday
Bård Standal

Revisor ble ikke valgt da sameiet ikke er revisjonspliktig

Sameiet har ikke valgt forretningsfører. Forretningsførselen forestås av sameiets styre.

Sameierne anså med dette sameiet for konstituert.

Oslo, den 4. desember 2014

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 159, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 14.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3095 **Referansenummer:** YW1809

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
eiendommen:
Tomannsbolig som er bygget i 1929.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Generelt oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Tomannsbolig med valmet takkonstruksjon tekket med takplater.
Yttervegger med pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent fast grunn.
Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Malte trevinduer med doble + 2-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt. Doble glass på terrassedør

Utgang fra stue til balkong, størrelse er ca. 2m2 og utgang fra kontor/loftstue på loft til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten/boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad loftetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Elstyrt vifte

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger samt pussede flater. Innredningen består av servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Vaskerom
Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med steinbenkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, integrert vinskap og integrert kaffemaskin.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser
Vegger: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Fordelerskap på badet på loftet er ikke inspisert innvendig.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Fra 2012 og 2022 iflg kunde.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende.
Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er ikke datert.

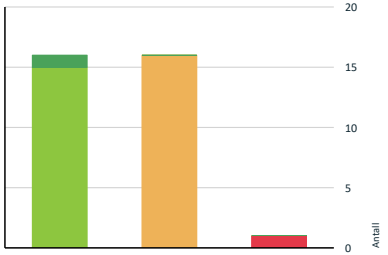
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1929

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tomannsbolig med valmet takkonstruksjon tekket med takplater. Yttervegger med pussede flater. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent fast grunn.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takplater. Yttertaket er besiktiget fra bakkeplan og takvindu på badet.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alderspeget tekking.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør undersøkes nærmere.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet.

Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg med pussede flater.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet takkonstruksjon i treverk.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svaketspunkt i forhold til fukt problematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Loftet er begrenset vurdert da det er lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Loft er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader og det bør holdes under observasjon.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med doble + 2-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.
De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En malt ytterdør med glassfelt. Doble glass på terrassedør

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong, størrelse er ca. 2m2 og utgang fra kontor/loftstue på loft til en balkong på ca. 8m2. Utvendig steinbelagte uteplass på ca 21m2.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 91cm.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 2,7cm.
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten/boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det er etablert ildsted i stuen og kontor.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er målt 12-14cm åpning. Det er registrert knirk i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av servant og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger samt pussede flater. Innredningen består av servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt og malte pussede vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,8cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.
Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.
Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk(antatt 1985 ved seksjonering) og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom med fliser på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Balansert ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Våtrommet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdigkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av vaskerommet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget ihht. forskifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres,

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Våtrommet er i daglig bruk men er av eldre dato. Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking mot vaskerommet da vegger og gulv ikke fuktbelastes og at det er røranlegg med lukket system (rør i rør).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med steinbenkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap, integrert vinskap og integrert kaffemaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom

Gulv: Fliser
Vegger: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, servant.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Fordelerskap på badet på loftet er ikke inspisert innvendig.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Fordelerstokk til vannfordeler er plassert i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Montere wateguard kan være en løsning.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult. Fra 2012 og 2022 iflg kunde.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

282 liters varmtvannstank fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badene, vaskerom og toalett samt fyring med ved. .
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak og flere samsvarserklæringer, se kilder. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av kontroll på det elektriske anlegget etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.
Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje utført med støpt dekke, leca vegger som er pusset, flat tak konstruksjon med leca blokker antatt takmembran, garasjeport, lys og strøm.Det er montert elbil- lader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

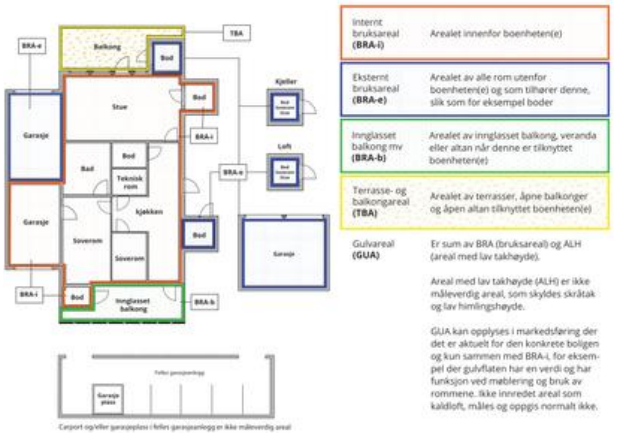
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	19			19	8
2. Etasje	103			103	2
1. Etasje	6			6	21
SUM	**128**				**31**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, Toalettrom, Gang, Kontor/loftstue		
2. Etasje	Kjøkken, Bad, Vaskerom, Stue, Stue 2, Gang, Trapperom, Garderobe, Soverom		
1. Etasje	Entré		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Bad og toalettrom er ikke målbare på loftetasje grunnet lav takhøyde/skråtak og måleregler

Takhøyde på loft er målt til høyeste mål på 2.46 meter.
Takhøyde i 2. etasje er målt til 2.46- 2.69 meter.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er ikke datert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	126	2
Garasje	0	18

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Per Edvard Walday	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	159	0	4	459 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Drammensveien 104 D

Hjemmelshaver
Johansen Karianne, Walday Per Edvard

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
170 / 370

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Felles eiet tomt på 459 m²

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2012
Rehabilitering av 1/4 av taket, med takterrasse, og montering av snøfangere
Installasjon av feieluke og takstige (tilsynsrapport)
Nytt bad i hovedetasje og nytt sikringsskap (samsvarserklæring)
Installasjon av peisinnsatser i hoved etasje og loft
Drenert forside av huset
2013
Rehabilitering av balkong i hovedetasjen (inkl. nye fliser)
2015
Installasjon av varevinduer i soverom
Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg
2016
Restaurert alle yttervinduer og malt hele huset
Installert varevinduer på kjøkken (1 vindu) og stue
Installert ny varmtvannsbereder (samsvarserklæring)
2018
Lagt brostein i bakgård og mur mot nabo
2019
Nye downslights og dimmer på bad i hovedetasjen (samsvarserklæring)
2020
Nytt bad og toalett i loftsetasjen (samsvarserklæring)
Oppussing av soverom (nytt tak, vegger, gulv) (samsvarserklæring)
El-tilsynsrapport med avvik, samt melding sak avsluttet
2022
Installasjon av elbillader (samsvarserklæring)
Oppgradering av kjøkken (benkeplate,kombiskap, vinskap, vask, komfyrvakt)
Oppgradering av kjøkken (samsvarserklæring)
2023
Reparasjon og utbedring av mur og garasje Installasjon av varevinduer på kjøkken (1 vindu) og i oppgang
2025
Nye utelamper gårdsplass

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Ikke datert	Fremvist		Nei
Eier	02.07.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	10.12.2012	ABO Installasjon AS	Fremvist		Nei
Egenerklæring	13.08.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Ferdigattest	27.10.1995		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	03.07.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Brann- og redningsvesen IKS	12.01.2012	Brann- og redningsvesen IKS	Fremvist		Nei
Tilbud utv Rehabilitering av vinduer og fasade	19.05.2016	Tømrermester Kjetil Eriksen AS	Fremvist		Nei
Faktura bad	13.03.2020	Mo Tekk våtromsentrepenør	Ingen		Nei
Samsvarserklæring	03.03.2020	Mo Tekk Interiør AS	Ingen		Nei
Samsvarserklæring	03.03.2020	Ekeberg Elektro Service AS	Fremvist		Nei
Avsluttet tilsynssak	21.04.2020	Infratek Elsikkerhet AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	03.10.2022	Robust Elektro AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	11.05.2022	Robust Elektro AS	Fremvist		Nei
Dokumentasjon på bad 3. etasje	13.03.2020	Mo-tekk Interiør AS	Fremvist		Nei
Approbasjon	26.11.1985		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	26.08.2025	Fremviste tegninger. Disse er ikke datert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Drammensveien 104 D, 0273 OSLO
Gnr 212 - Bnr 159
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YW1809

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Walday, Per	9578-5998-4-874193	2025-08-13 20:30:00
Johansen, Karianne	9578-5998-4-801666	2025-08-13 20:35:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. aug. 2025

Oppdragsnummer
29-0241/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Drammensveien 104D, 0273 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Per Edvard Walday, Karianne Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2011

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: 83347125
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum Håndverkersenter, full rehabilitering av bad i 2.etg. i 2012. Mo-tekk Interiør AS, full rehabilitering av bad i 3.etg. i 2020. Se også oversikt med dokumentasjon sendt til megler og takstmann.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor for begge bad. Vaskerom er ikke rehabilitert i vår eierperiode (bortsett fra ny varmtvannsbereder på vaskerom i 2016). Se også oversikt sendt til megler og takstmann.

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: Drogseth Blikkenslageri AS, nytekking av 1/4 av tak på sydsiden av huset, inkludert tekking av takterrasse. Det ble også montert takbro og feieluke.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort forrige eier av den andre seksjonen i huset. Vi har ikke dokumentasjon på hvem som gjorde dette.

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: ABO Installasjon AS, nytt sikringskap ble montert ifm oppgradering av bad i 2012

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06.03.2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro, elbillader installert på garasje i 2022

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: Kun ifm rehabilitering av bad - se ovenfor og dokumentasjon sendt til megler og takstmann

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

Eventuell kommentar: Se dokumentasjon vedrørende seksjonering av eiendommen av tidligere eiere

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avvik ved kontroll (isolasjon av varmekabel på bad i 2.etg.), som ble rettet av faglært (Ekeberg Elektro) i 2020. Se også dokumentasjon sendt til megler og takstmann.

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: Frosset rør i krypgrund i januar 2024 i seksjonen under. Utbedret og montert ny reduksjonventil og stoppekraner i krypkjeller og bad, samt lagt termostatstyrt varmeslinge rundt rørkonstruksjon.

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

Beskriv: Naboen (seksjonen under) hadde i 2022 problem med en rotte i sin kjeller, antagelig grunnet feilkonstruksjon ved bygging av bad. Ble utryddet og badet hos naboen ble utbedret av forsikringsselskapets entrepenør.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se takstrapport 2025, samt tidligere salgsdokumenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0241/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Karianne	2025-08-13	Walday, Per	2025-08-13
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Johansen, Karianne		bankID Walday, Per	

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

Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 212 Bnr 159 Fnr 0 Snr 4

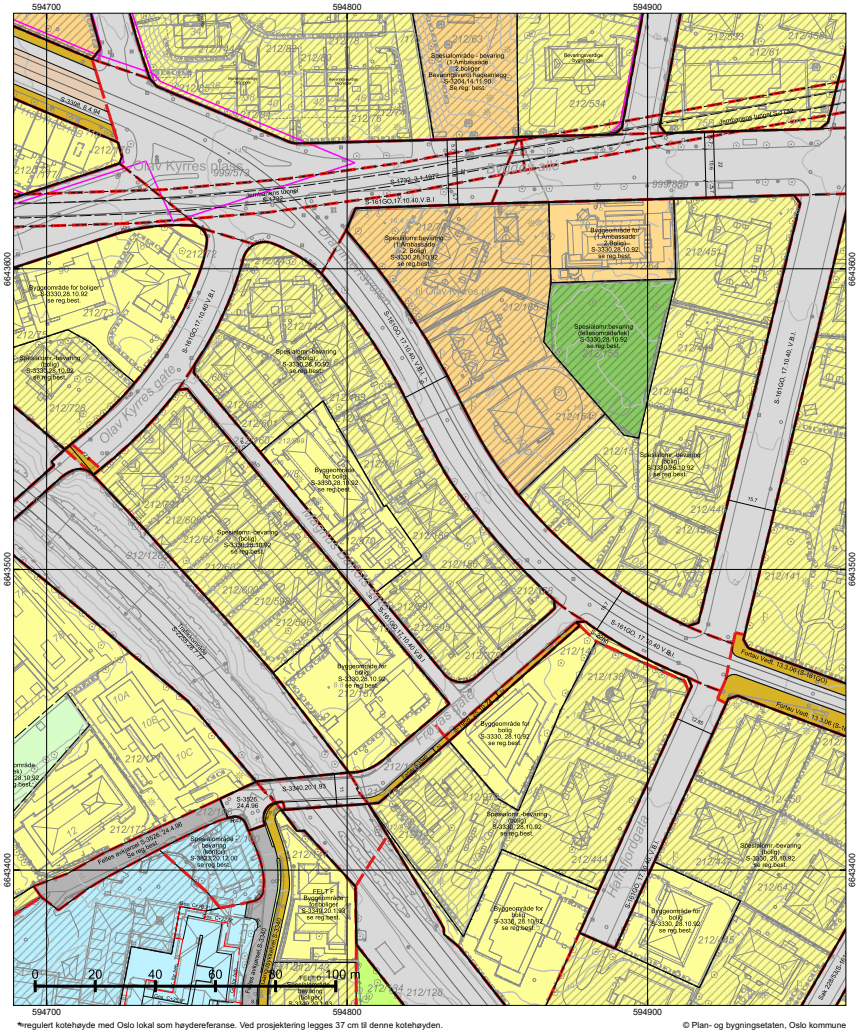
Eiendommens adresse:

Drammensveien 104D, 0273 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 6 005 769
Som sekundærbolig:	kr 15 008 241

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


594700
594800
594900
6643600
6643500
6643400
Olav Kyrres gate
Hjortnesveien
Fjellveien
Fjellveien 13-3,20 (S-3)
Fjellveien 17-19,40 (V-B)
Fjellveien 17-19,40 (V-B)
Fjellveien 17-19,40 (V-B



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

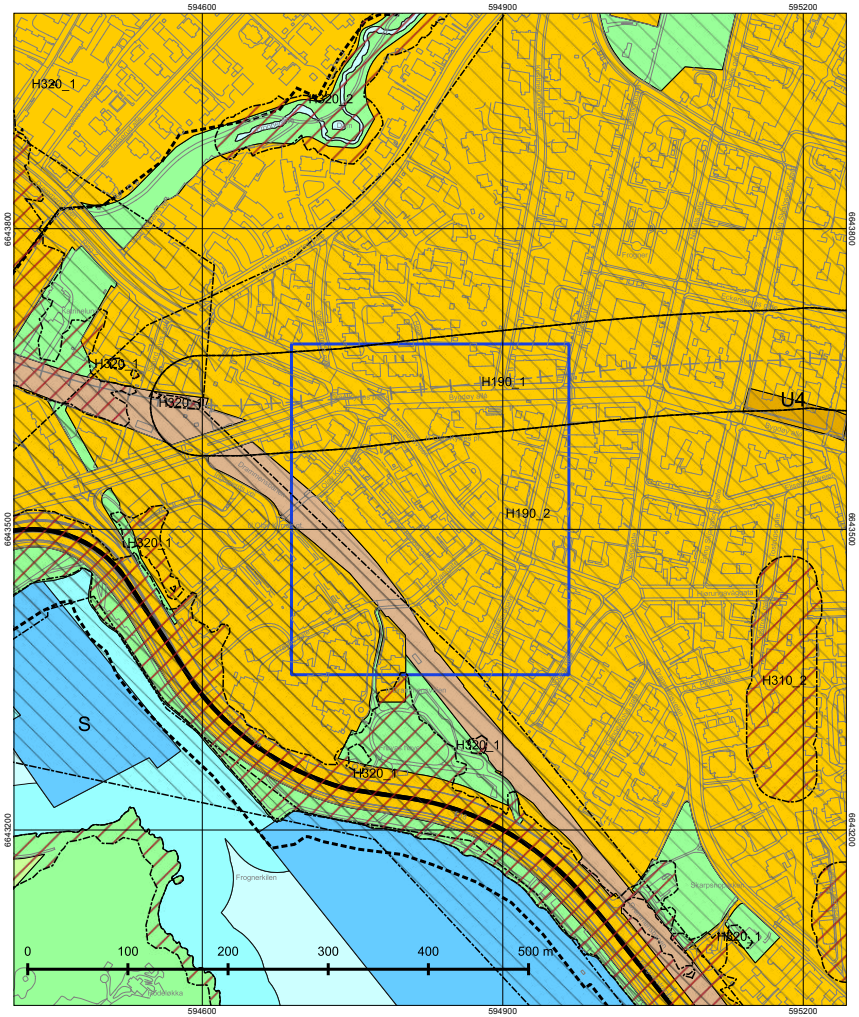
Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146557/ 86516668
Deres ref.: 55528/ VINA@MSNOP
Adresse: DRAMMENSVEIEN 104D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/159

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146557/86516668
Deres ref.: 55528/ VINA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

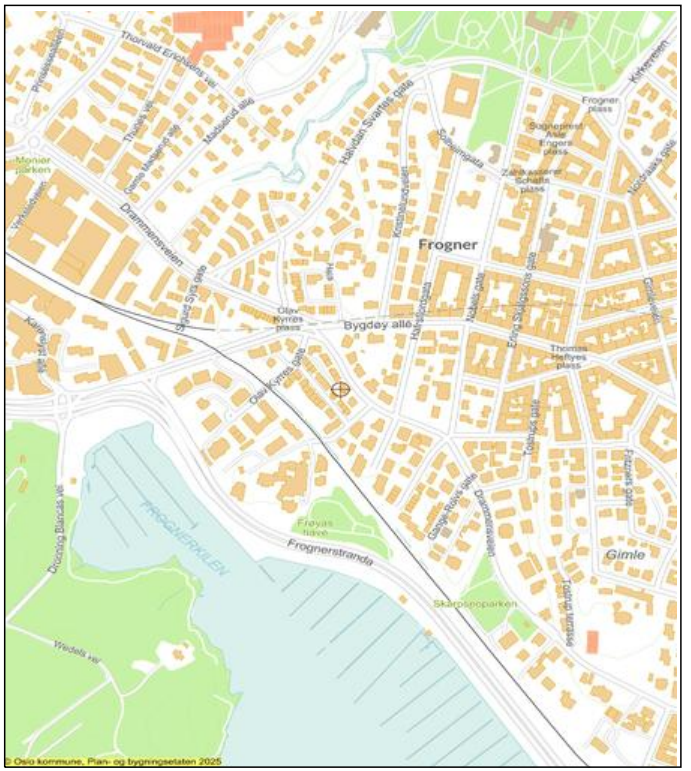
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Drammensveien 104 D
Gnr bnr : 212 / 159

Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



Dato: 08.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Drammensveien 104 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.08.2025

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Nadden
DRAMMENSVEIEN 104D

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516668
8674958

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 159

Vi viser til bestilling av 20250808 for DRAMMENSVEIEN 104D.

GNR. 212 BNR. 159

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.01.1914.

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

459 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

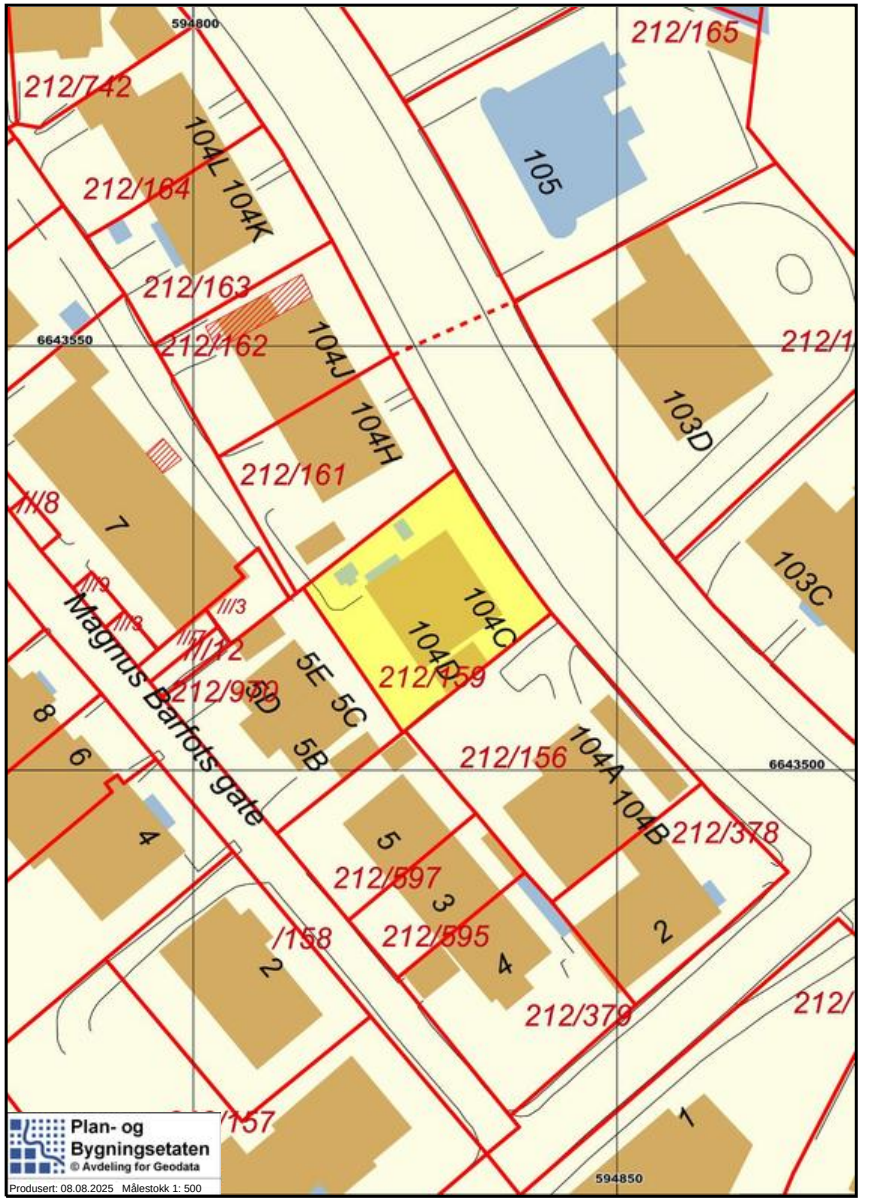
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3330

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Skarpsno - Frognerstranda - Bygdøy alle som foreslås omregulert fra byggeområde for boliger m.m. til spesialområde bevaring - bolig, ambassade og byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 28.10.1992
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950532
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO - FROGNERSTRANDA - BYGDØY ALLE

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for boliger med forretning i første etasje
- Byggeområde for: 1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring/boliger)
- Spesialområde (bevaring)/boliger med forretning i første etasje
- Spesialområde (bevaring)/1. ambassade - 2. boliger (i tidsrekkefølge)
- Spesialområde (bevaring)/(felles område - lek)
- Felles område (lek)

§ 3. Der det er angitt på reguleringsplanen skal det være forretning i første etasje.
Strøkstjenende virksomheter kan aksepteres i lokaler som er bygget for dette formål.

§ 4. Innenfor planområdet skal det legges spesiell vekt på områdets estetiske utforming i henhold til § 74 pkt. 2 og § 92 tredje ledd i plan- og bygningsloven. Ved rehabilitering og nybygging skal byggets form, uttrykk og detaljer avspeile områdets særtrekk og kvalitet, slik at huset både i seg selv og overfor omgivelsene får en god arkitektur.

§ 5. Før bygningsrådet behandler enhver byggemelding og søknad om bruksendring skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren.

§ 6. Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.
Bygninger innenfor spesialområdet som er skadet av brann e.l. repareres etter antikvariske prinsipper og i samarbeid med byantikvaren. Bygninger som må rives på grunn av brann eller annen skade tillates gjenoppbygget samme sted med etasjeantall, volum og materialbruk tilsvarende den tapte bygning, eventuelt i en mer opprinnelig utforming.
Innenfor spesialområdet kan eksisterende bygninger utbedres under forutsetning av at målestokk, takform, fasade, vindusoppdeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.
Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfelle, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.
Olav Kyrres gate 10 kan fortsettes med to hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Husene skal være underordnet og tilpasset hovedhuset. Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 7. Eventuelle nybygg utenfor spesialområdet, men innenfor planens grenser, skal tilpasses områdets karakter og de nærmeste omgivelser.
Drammensveien 108 C kan bebygges med et tilpasset hus innenfor den angitte grense for bebyggelse.
Eventuelle nybygg må få tilfredsstillende støyforhold.

§ 8. Navne- og reklameskilt skal være utformet i pakt med områdets kulturhistoriske karakter.
Bruksendringer som vil virke skjemmende på miljøet, eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 9. Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.
Vegetasjon, steinmur, gjerder og andre former for innhegning tillates ikke fjernet og skal bevares mest mulig i sin opprinnelige form.
Nye innhegninger skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal tilpasses strøkets opprinnelige karakter.
Eksisterende trær skal søkes bevart.
Endringer i eksisterende hageanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Før dette skjer, skal det

foreligge uttalelse fra park- og idrettsvesenet og fra byantikvaren.
Fornyelse av større vegetasjon kan gjøres etter samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 10. Fellesarealer skal bevares som grønne arealer og med den utforming som eksisterer, fortrinnsvis tilbakeført til det opprinnelige anleggets utseende. Forandringer må forelegges park- og idrettsvesenet.

§ 11. Gateløp, plasser o.a. bør utformes i tråd med områdets kulturhistoriske karakter.

§ 12. Ved nybygging skal det opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 13. Fellesarealet i kvartalet Bygdøy alle`, Hafrsfjordgata, Drammensveien er felles for Bygdøy alle`78, Drammensveien 103 B, 103 C og 105, Hafrsfjordgata 7,9,9B og 11 og Olav Kyrres plass 1.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kapitel 52 skal følges både for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og ved nybygg. Detaljerte støyberegninger og støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Ved nybygging og hovedombygging tillates det kun gjennomgående leiligheter som har de fleste av soverommene mot stille side (dvs. som tilfredsstiler kravet om utendørs støynivå ved fasade på maksimum døgnekvivalent nivå 55 dbA). Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige samtidig med utbygging/ombygging.

§ 15. Flystøy.
Flystøysone II.
Fortetting tillates. Ingen restriksjoner på næringsbygg.
Tilfredsstillende inneklima må sikres uten bruk av åpne vinduer. Boliger, helseinstitusjoner, skoler o.l. må sikres et nærliggende utendørs oppholdsareal hvor døgnekvivalent støynivå ikke overstiger 55dbA.
Flystøysone III.
Eksisterende boliger, helseinstitusjoner skoler o.l. tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet. Der slike arbeider utføres må tilfredsstillende inneklima sikres uten bruk av åpne vinduer. Ingen byggerestriksjoner på næringsbygg.

Oslo

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/159 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Drammensveien 104D 0273 OSLO
Fakturamottaker:	Walday Per Edvard Drammensveien 104d 0273 OSLO
Eiernavn:	Walday Per Edvard

Kommunale avgifter	NOK 43 412,09
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 43 412,09

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**10 544,36**	**0,00**	25060001061054047	11646816	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**10 544,36**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	11 104,05
Vann- og avløpsgebyr	31 822,04
Totale avgifter	**43 412,09**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-212/159/0/4 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Drammensveien 104D 0273 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Walday Per Edvard Drammensveien 104d 0273 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 13 643,00
Eiernavn:	Walday Per Edvard	Totalt	NOK 13 643,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**3 410,75**	**0,00**	25060000169965013	11691897	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**3 410,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	13 643,00
Totale avgifter	**13 643,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/VILDE NADDEN
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0241/25
Vår referanse: 3804357/26864208
Bestilling: C3 2025-08-11 (5) 11

Dato
11.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
398166	200	3.6.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	159	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600923280
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
947739611	ADVOKATFIRMAET SELMER DA	Postboks 1324 Vika, 0112 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	159

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	212	159	0	3	200 / 370	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	212	159	0	4	170 / 370	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 398166 Tinglyst: 03.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

1/6 - 2010
Berit Hansen

Side 1 av 1

01.06.2010 13.07

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i elerseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	159		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 7)	Navn	Seksjonsnr. 7)	Ideell andel 8)
030468[redacted]	Anne Kjølseth		

Rettet opp etter avtale med Anne Kjølseth 28/5-2010 Kjell Engen

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål a)	Brek (teller) b)	Tilleggs-areal 4)	S.nr	Formål a)	Brek (teller) b)	Tilleggs-areal 4)	S.nr	Formål a)	Brek (teller) b)	Tilleggs-areal 4)	S.nr	Formål a)	Brek (teller) b)	Tilleggs-areal 4)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3	B	200		13				23				33			
4	B	170		14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	370			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 370 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 28/5-2010
Kjell Engen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Rettet opp etter avtale med Anne Kjølseth 28/5-2010 Kjell Engen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
● alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 9)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
Oslo, 16.04.2010	[signature]	ANNE KJØLSETH	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

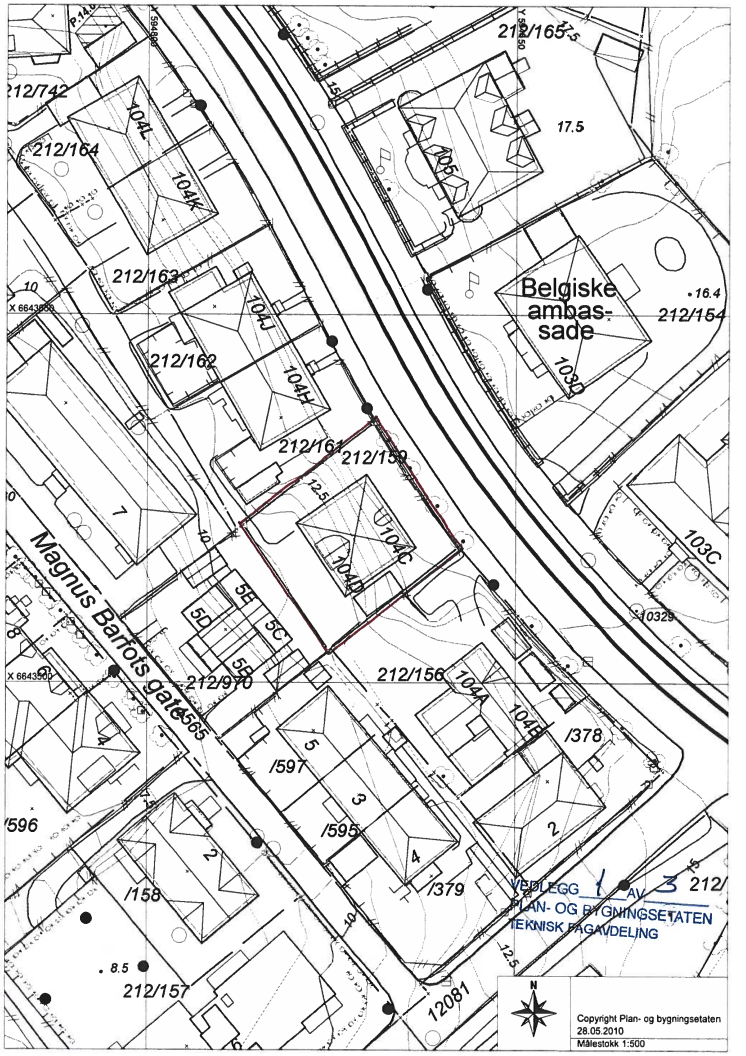
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	159		3 og 4	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
28/05-2010	Bent Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

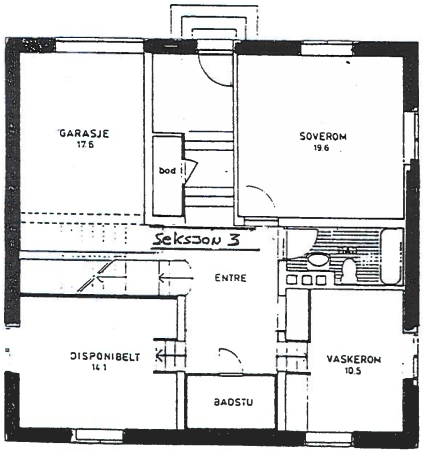
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/398166/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 09:14

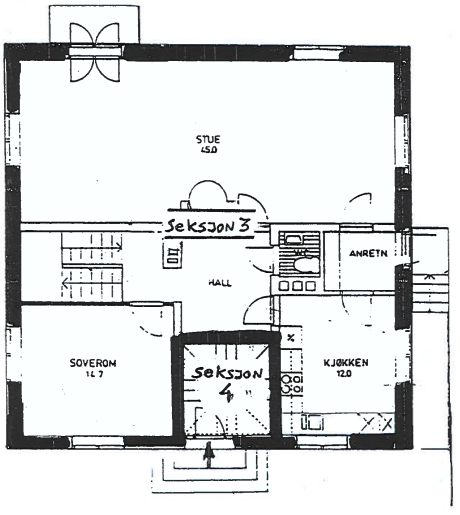


DRAMMENSVEIEN 104 D, GNR. 212 BNR. 159.

PLAN U. ETASJE.



PLAN 1 ETASJE.

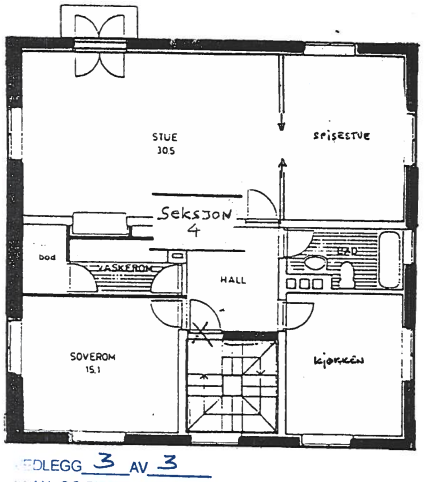


VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

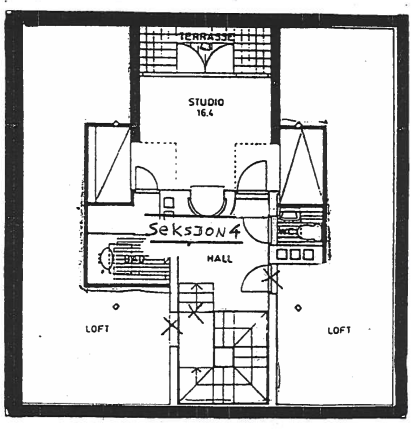
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/398166/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 09:14

DRAMMENSVEIEN 104 D, GNR. 212 BNR. 159.

PLAN 2 ETASJE.



PLAN 3 ETASJE.



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/398166/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-11 09:14

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/VILDE NADDEN
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0241/25
Vår referanse: 3804358/26864213
Bestilling: C3 2025-08-11 (5) 10

Dato
11.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1196	105	8.1.1987	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	159	0	3

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

08.JAN.87 001196

FYSKRIVEREN I OSLO

Mellom
eierene av Drammensveien 104 D (D 104)
og
eierene av Magnus Barfotsgate 5 B (M.B.)
er det dags dato i anledning arealet mellom de to bygningene inngått slik

A V T A L E:

1. Det aktuelle området er markert med gul farge på det vedlagte situasjonskartet, som er en del av denne avtale.

2. Ovennevnte parter har felles ansvar for vedlikehold av området. De tilknyttede utgifter skal fordeles likt mellom D 104 og M.B.
Videre skal eieren av M.B. opparbeide gårdsplassen fullt ferdig med singelbelegg.

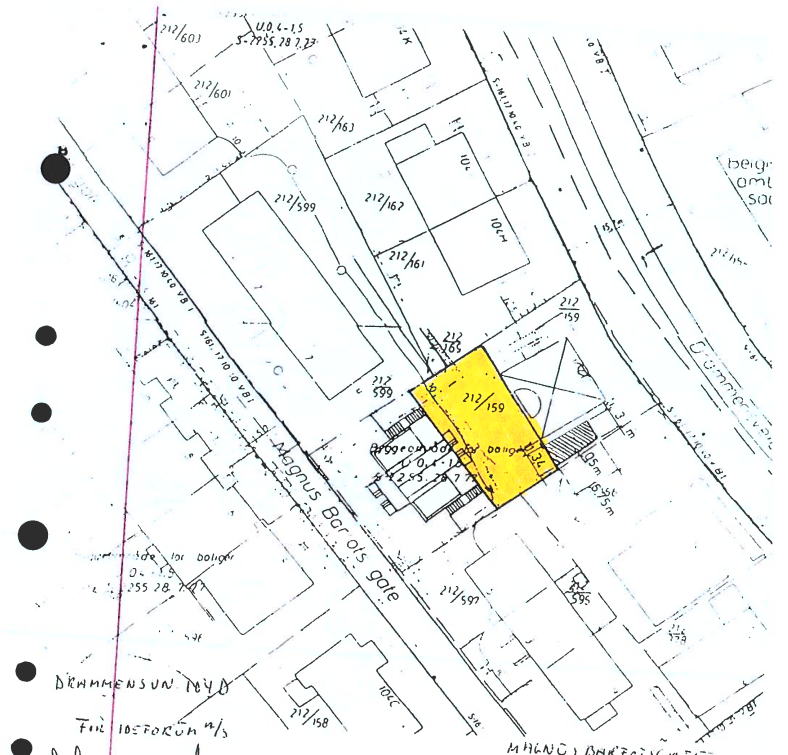
3. Partene må ikke plassere gjenstander eller forføye over området på en slik måte at adkomsten til inngangsdører eller garasjer/carporter blir hindret.
Det er ikke anledning til å parkere biler på det aktuelle området som er markert med gul farge på det vedlagte situasjonskartet. Dersom beleggstype skal endres må begge parter være enige om dette. Kostnader i den forbindelse skal deles likt mellom partene.

Oslo, den 20/8-86

GNR.212, BNR.159 i OSLO
For Drammensveien 104 D
JAN P. PEDERSEN
for Idéforum A/S
TERJE RØDHALL
VASLAV SORBOTTEN
EVALD J. SIEVM

GNR.212 BNR.970 i OSLO
For Magnus Barfotsgate 5 B
JAN HYLLAND
JAN FLYGIND

Rett kopi og underskriften bekreftes
ADVOKAT
TERJE MATHISEN
MNA



DRAMMENSVEIEN 104 D
For Idéforum A/S
TERJE RØDHALL
EVALD J. SIEVM
JAN P. PEDERSEN
VASLAV SORBOTTEN

MAGNUS BARFOTSGATE 5 B
JAN HYLLAND
JAN FLYGIND

Rett kopi og underskriften bekreftes
TERJE MATHISEN
MNA

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/VILDE NADDEN
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0241/25
Vår referanse: 3804359/26864218
Bestilling: C3 2025-08-11 (5) 9

Dato
11.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
509644	105	25.6.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	159	0	3

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dgb. nr. 7644 1962
26.6.

Gnr. 212 Bnr. 159 Snr. 3

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 104 D. Drammensveien gate~~-~~vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

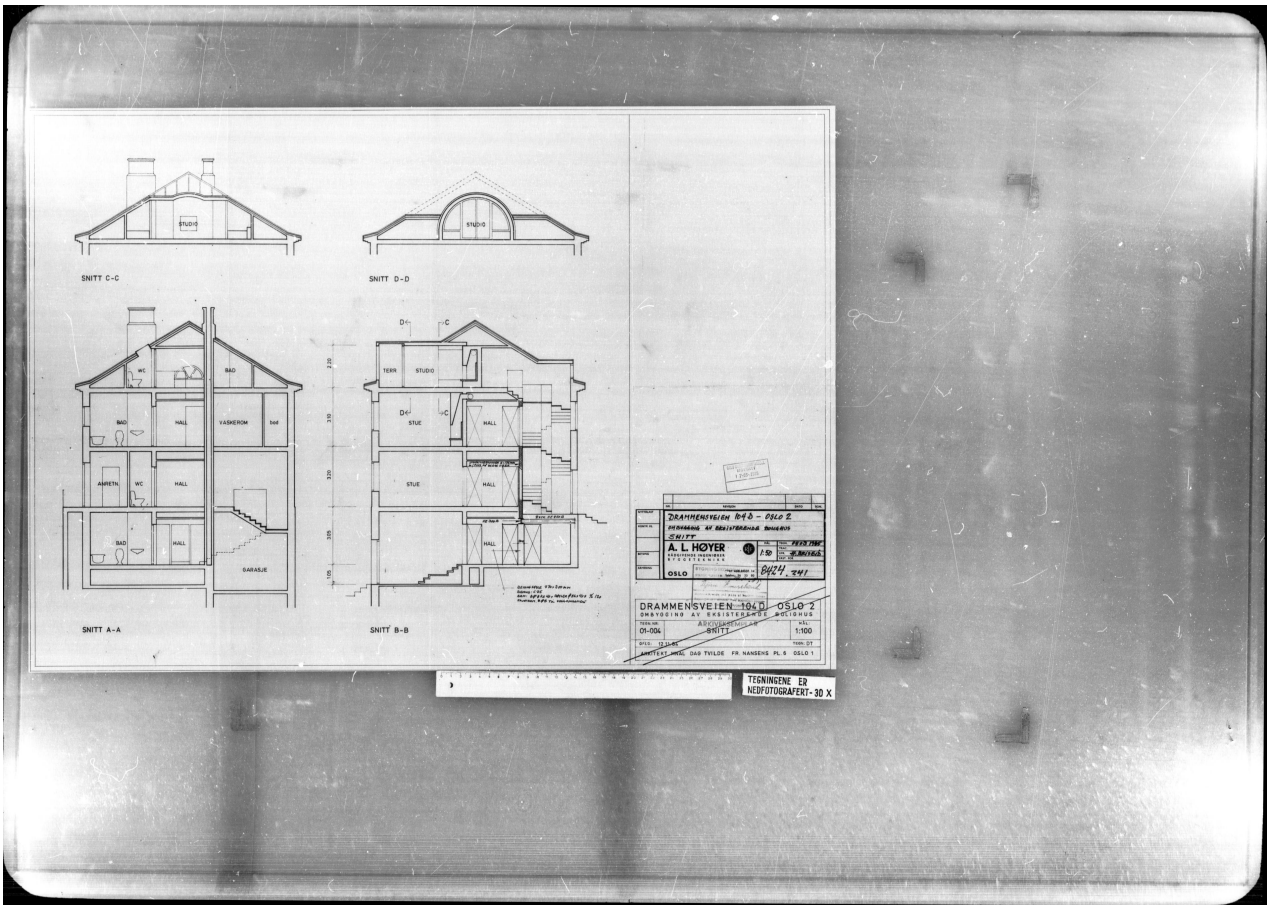
Oslo, den 25./5. 1962

Skjøteinnehaver Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. 10.- betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, 26/6 - 62 19




STUDIO
SNITT C-C
STUDIO
SNITT D-D
WC
BAD
BAD
HALL
VASKEROM
bod
AMFETN
WC
HALL
BAD
HALL
GARASJE
SNITT A-A
D
C
TERR
STUDIO
D
C
STUE
HALL
STUE
HALL
HALL
SNITT B-B
DRAMMENSVEIEN 104 D OSLO 2
OMBYGGING AV EKSISTERENDE BOLIGHUS
SNITT
A. L. HØYER
OSLO
DRAMMENSVEIEN 104 - OSLO 2
1:50
01-004
1:100
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Drammensv. 104 b

J.nr. 868-28.

Våningshus.

10 868 1928 OSLO

1.

Anmelden 5 Tegninger

687 1928

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus med garasje

på matr.-nr. 104 b Drammensveien

Innlevert 22 juni 1928 Attestert 30/5-29

I duplikat sendt Brandkjeld

Fasadekomitéen har i møte den 25/6-28 besluttet: "Anbefales godkjent."

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, pålvilende sevituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakkvesenet til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25 juni 1928

868 1928

Y. Pettersen

Rec. 827 mott. 28. JUN. 28

Omdelt 187 den 28. JUNI 1928

Intet å bemerke.

Oslo opmålingsvesen 28/6 1928

for opmålingssjefen

Eckbladsen

2.

827
28 B/O

Drammensveien 104D.

Oversendes herr vannverkschefen.

På bl. 1 er planregulering inntegnet med rødt.

Drammensveien er regulert 15,7 m. bred med 5 m. byggelinje langs sydsiden. Magnus Barfots gate er 5,0 m. bred.

Drammensveien og Magnus Barfots gate er oparbeidet. Høideforholdet er som angitt med blått på bl. 1. Innerkant av Drammensveiens fortåg skal ligge inntil 10 cm. høiere enn gatemitten.

Anmeldelsen kan ikke sees å være i strid med de for strøket av formannskapet 11/6 1902 vedtatte byggeregler. Reguleringskommisjonen godkjente 18/3 27. en i forbindelse med byggeanmeldelsen fremlagt bebyggelsesplan for Drammensveien 104D. Den foreliggende anmeldelse avviker fra denne byggeplan, idet der på arealets østligste tomt er anbragt en mindre bygning enn ved den godkjente plan forutsatt. Reguleringssjefen vil anbefale for reguleringskommisjonen at den godkjenner den foretatte forandring.

Oslo reguleringsvesen den 5. juli 1928.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JK 00223 5-JUL 1928 RØRLEGGERAVD.

T. Bakke

J.nr. 2230/1928. Matr.nr. 104 D. Drammensveien.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på, at dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6 må meddeles av formannskapet for avløp fra vannklosetter til septic-tank.

De fornødne tingleste erklæringer med hensyn til septictankens sløifning og fellesledningene må ordnes.

Oslo vann- og kloakkvesen den 14 juli 1928.

868/28

Einar Aaker

3.

Bl-6 Brandstigets beliggen.

Sendes Oslo Helseråd til uttalelse.

868/28

Oslo 27-7-28

A. Hiddland

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Helserådet har fattet følgende beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 40 2e anbefales innvilget, på § 43 derimot ikke. Taket over garasjen må skjøres. Klosettet i kjelleren bør flyttes. Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W. C.rom overholdes. Sendlagen forøvrigt angår Rådet om dette lyst."

Oslo Helseråd den 26. juli 1928.

868/1928

H. Aa. Strøm.

BC9-11 Behandlet formiddagen 25/6-28

V. d. til sin tjenstlig.

Oslo 27/7-28

868/1928

A. Hiddland

4.

Tilbakesendes Kr. Bygningsrådet.

1) Det tillatenges dispensasjon fra § 47 3 for 1 trapp fordi avstand fra tenning til 2den etasjes vindu overskriden 4 m.

2) Det tillatenges unntagelse fra § 40 2 for gårdsplassens minste utstrekning mot nabo.

3) Det tillatenges unntagelse fra § 43 1 2 for baderommet skapend dette skal anvendes som vanlig oppholdsrom for mennesker.

4) Det maa indsendes statisk beregning for jernbetonlad i garage.

5) Badegulve maa støpes i jernbeton.

6) Rørleggerarbeidet maa særskilt anmeldes.

7) Ansvarsbekreftelse maa medsendes.

For øvrig henholder man sig til helserådets og vannog kloakkvesenets forannevnte præmisser.

Oslo 1.8.28

868/1928

W. G. Tunold.

Ekspedisjonen

Oversendes Oslo bygningskommisjon i anledning fasadene og dispensasjon fra § 40,2 for gårdsplassens minste utstrekning der er under 6,0 m. Under henvisning til fasadekomiteens og helserådets beslutning innstilles:

Fasadene godkjennes.

Undtagelse fra § 40,2 tilstedes.

Oslo, den 7. august 1928.

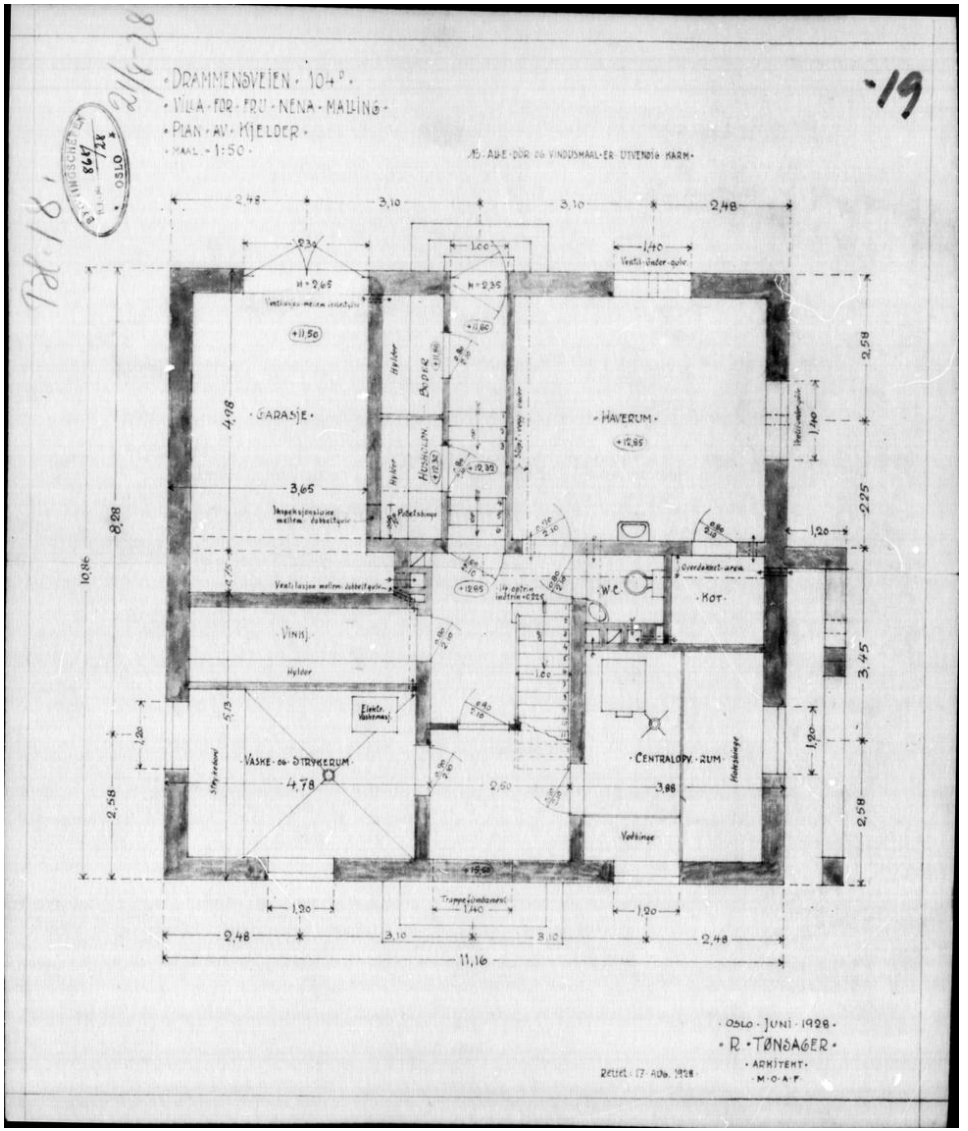
468/1928.

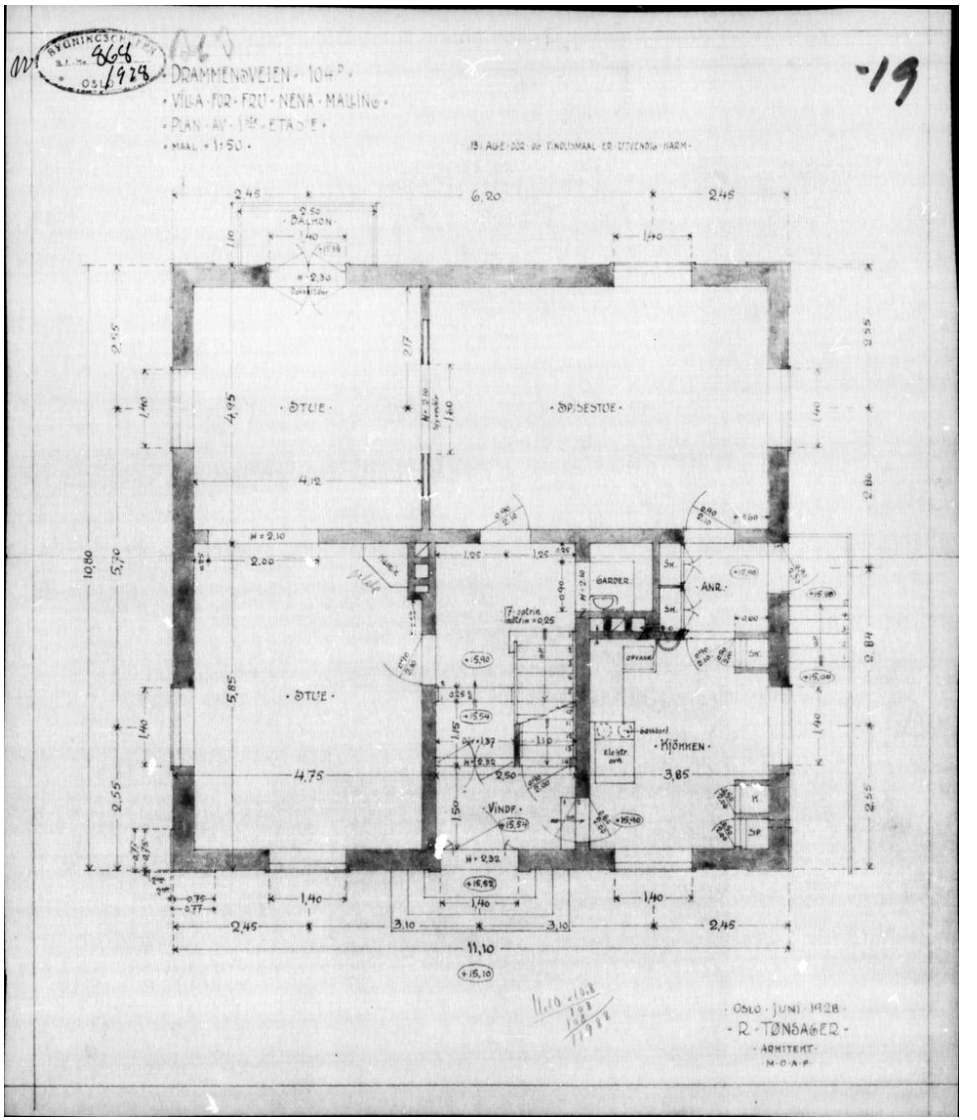
M. 1

8/8-28

A. Hilland

J. Pettersen


DRAMMENSVEIEN 104 B
VILLA FOR FRU NENA MALLING
PLAN AV KJELDER
MAAL 1:50
-19
GARASJE
HAVERUM
VASKE- OG STRYKERUM
CENTRALOPV.-RUM
W.C.
KØT
OSLO JUNI 1928
R. TØNSAGER
ARKITEKT
M.O.A.F.


DRAMMENSVEIEN 104 B
VILLA FOR FRU NENA MALLING
PLAN AV 1ste ETASJE
MAAL 1:50
-19
STUE
SPISESTUE
KJØKKEN
GARDER
ANR.
OSLO JUNI 1928
R. TØNSAGER
ARKITEKT
M.O.A.F.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mnr.nr.) (Adresse)	**Drammensveien 104 D**	Journalnr.	**84/4739**
Arbeidets og bygningens art	**Ombygging fra enebolig til tomannsbolig**	Innlevert	**26.11.84**
Byggherre	**Jan Hylland, Inkognitogata 12, 0258 OSLO 2**		
Anmelder	**Ark. Dag Tvilde, Fridtjof Nansens plass 6, 0160 OSLO 1**		

LT/RJ

Oslo, den **31. desember 1984**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-3-4-5-** approberes i samsvar med bygningsloven Cens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter oppdeling av 2-etasjes bygning med kjeller og loft til 2boenheter. Bygningen har ett trapperom.
Vegger merket rødt utføres i konstruksjon minst B 60.
Dører merket rød X skal utføres brannherdig minst B 30.
Etasjeskillere mellom boenhetene skal tilfredsstille minst B 30 konstruksjon.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Våtrom skal luftes over tak. Kfr. byggeforskriftenes kap. 47.
Begge leilighetene skal ha forskriftsmessig bodareal for oppbevaring av klær, spprtsutstyr og mat.
Leilighetene i 2. etasje skal således ha bodareal i kjeller)minst 5M 2)
Redegjørelse for konstruksjoner i forbindelse med takinngrepene må innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B'. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [x] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
fung. overarkitekt **Lif Trengereid.**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Arkitekt Dag Tvilde
Fr. Nansens plass 6

0160 Oslo 1

HH/RJ 84/4739

Drammensveien 104 D
Ombygging fra enebolig til tomannsbolig
Byggherre: Jan Hylland.

Tilleggsansøkte tegninger med våre stempel-nr.13-14-15-16- og kart med vår påtegning av 7.5.86 samt brev av 7.4.86 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Terrasse anses som en del av huset. Det fremgår ikke av nabovarslet at det søkes dispensasjon fra bygningslovens § 70,2. Eier av gnr.212, bnr.162 må varsles om dette.
Gjenpart av nabovarslet må innsendes.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr-1-4-5- utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 15. mai 1986

Hanne Hjorth
Ingeniør.

OK. Å nabovarsel mottatt 23/5-86
HH

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arkitekt Dag Tvilde
Fr. Hansens plass 6

0160 Oslo 1

24. juni 1985

Ingenior Trengereid

LT/RJ 84/4739

Drammensveien 104 D
Ombygging fra enebolig til tomannsbolig
Byggherre: Jan Hylland.

Deres brev av 12.6.85 vedrørende dispensasjon fra kravet til B 30 dør mellom loftsetasjen og trapperommet er mottatt.

Det gjøres oppmerksom på at når loftet ikke er skilt fra 2 etasje blir rømningsforholdene fra arbeidsrommet svært ugunstig.

Det bør derfor være B 30 dør mellom arbeidsrom og hall.

Vi kan imidlertid anbefale søknaden dersom det installeres røykdetektorer på loftsplan.

Oslo bygningskontroll

Liv Trengereid.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Ombygging fra enebolig til tomannsbolig
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Drammensveien 104 D		84/4739

Byggherre

Jan Hylland
Inkognitogata 12

0258 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømmerm. Bjørn Engebretsen
"Solbraa" Rolandseigen

1404 SIGGERUD SKI

AH/bs

Dato

29.august 1986.

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

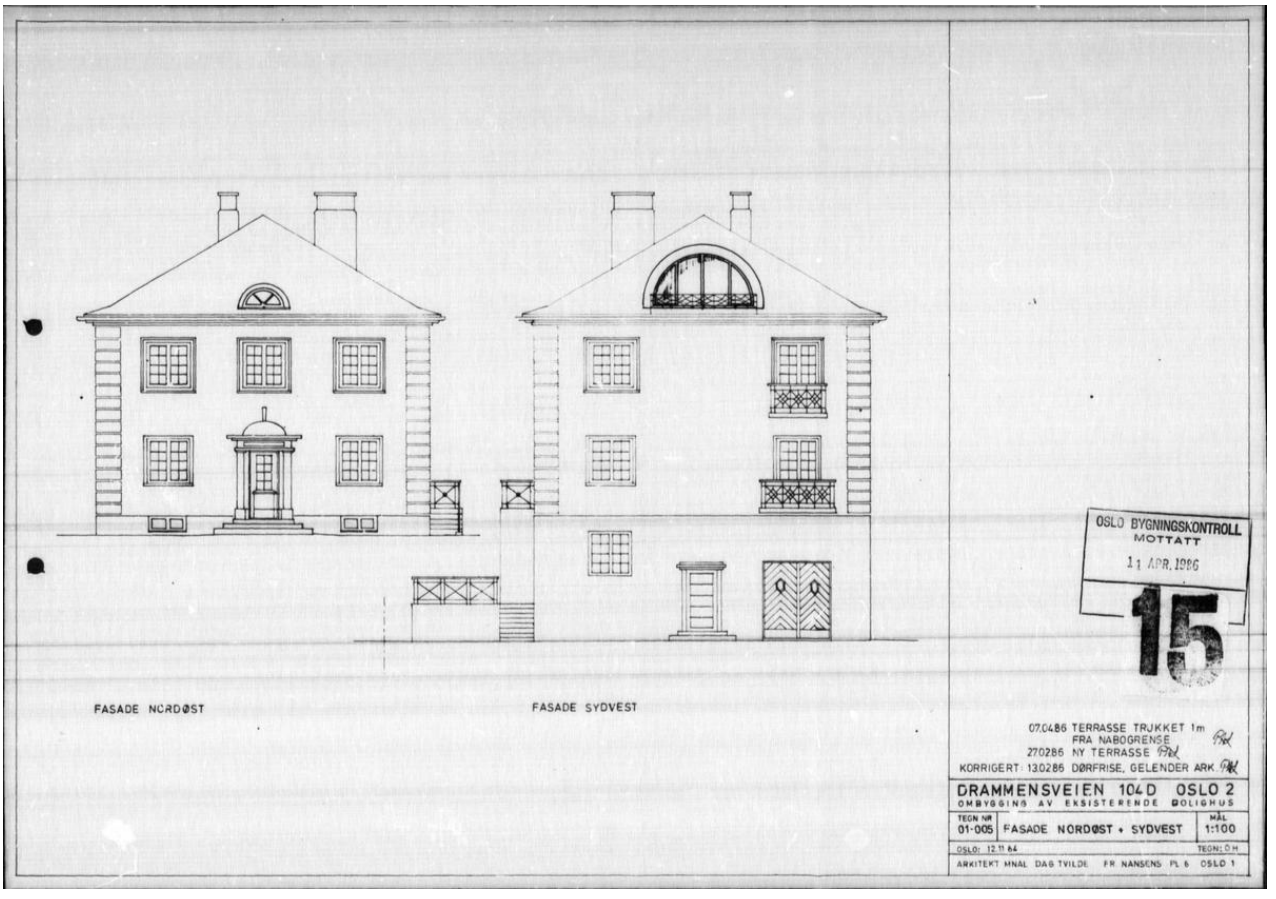
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arne Henriksen

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

SKI. C-16. ANDVORD



FASADE NORDØST

FASADE SYDVEST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 APR. 1986
15

07.04.86 TERRASSE TRUKKET 1m FRA NABOGRENSE
27.02.86 NY TERRASSE
KORRIGERT: 13.02.86 DØRFRISE, GELENDER ARK

DRAMMENSVEIEN 104D OSLO 2
OMBYGGING AV EKSISTERENDE BOLIGHUS

TEGN NR		MÅL
01-005	FASADE NORDØST + SYDVEST	1:100

OSLO: 12.11.84 TEGN: O.H.

ARKITEKT MNAL DAG TVILDE FR. NANSENS PL. 6 OSLO 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Drammensveien 104 D	Journalnr.	84/4739
Arbeidets og bygningens art	Ombygging fra enebolig til tomannsbolig	Innlevert	26.11.84
Byggherre	Jan Hylland, Inkognitogata 12, 0258 OSLO 2		
Anmelder	Ark. Dag Tvilde, Fridtjof Nansens plass 6, 0150 OSLO 1		

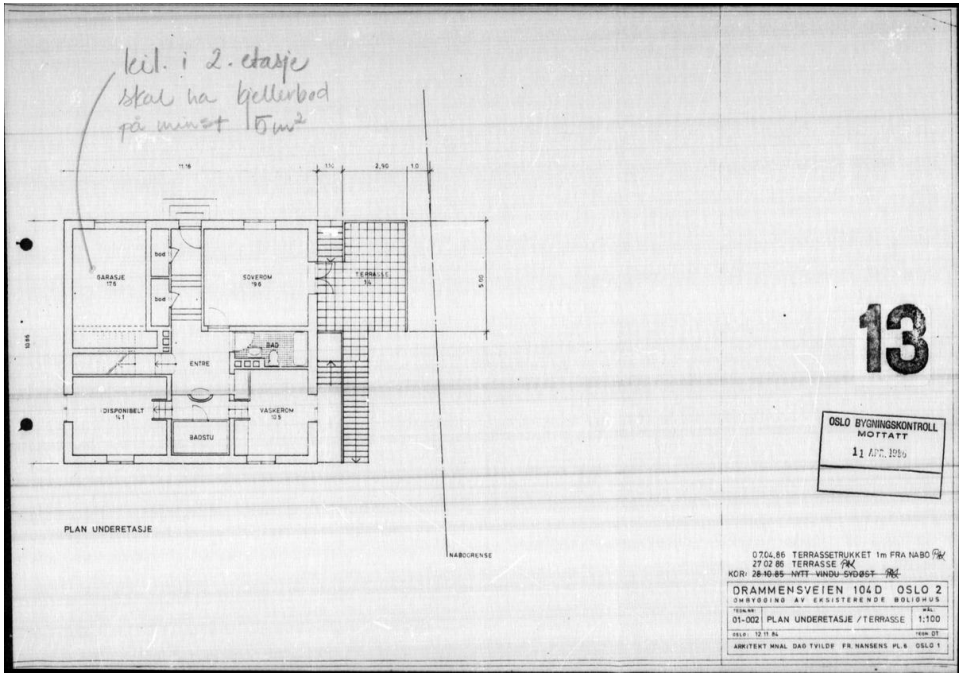
1	TN 12/84	16	TN 11/12	31		46		61		76		91							
2	"	17		32		47		62		77		92							
3	"	18		33		48		63		78		93							
4	"	19		34		49		64		79		94							
5	"	20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13	TN 9/84	28		43		58		73		88									
14	"	29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

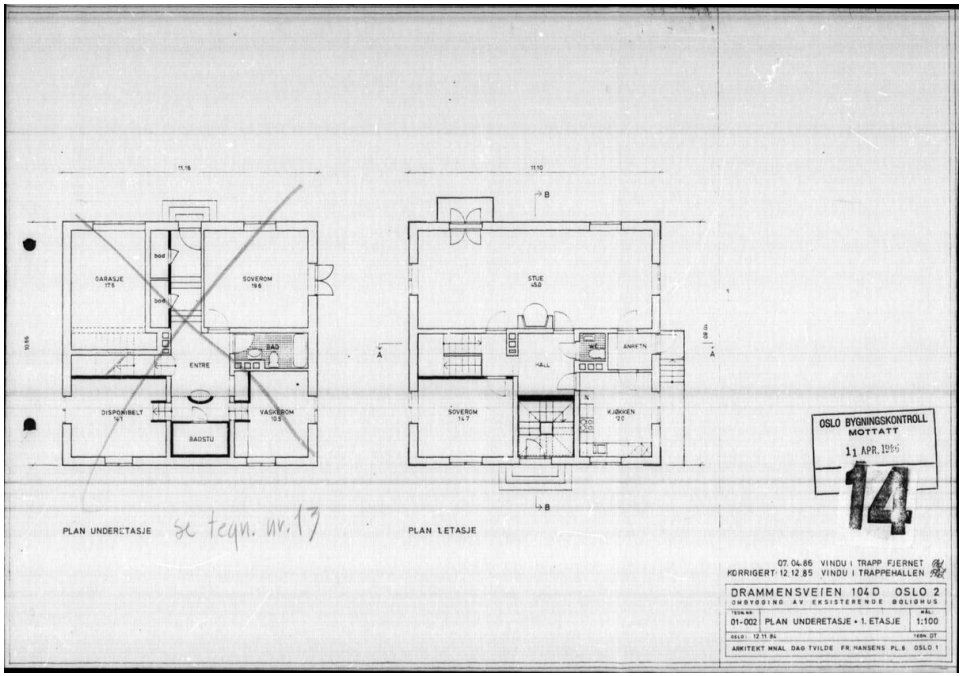
SEND BYGGETILLATELSE 3/10-85 RW

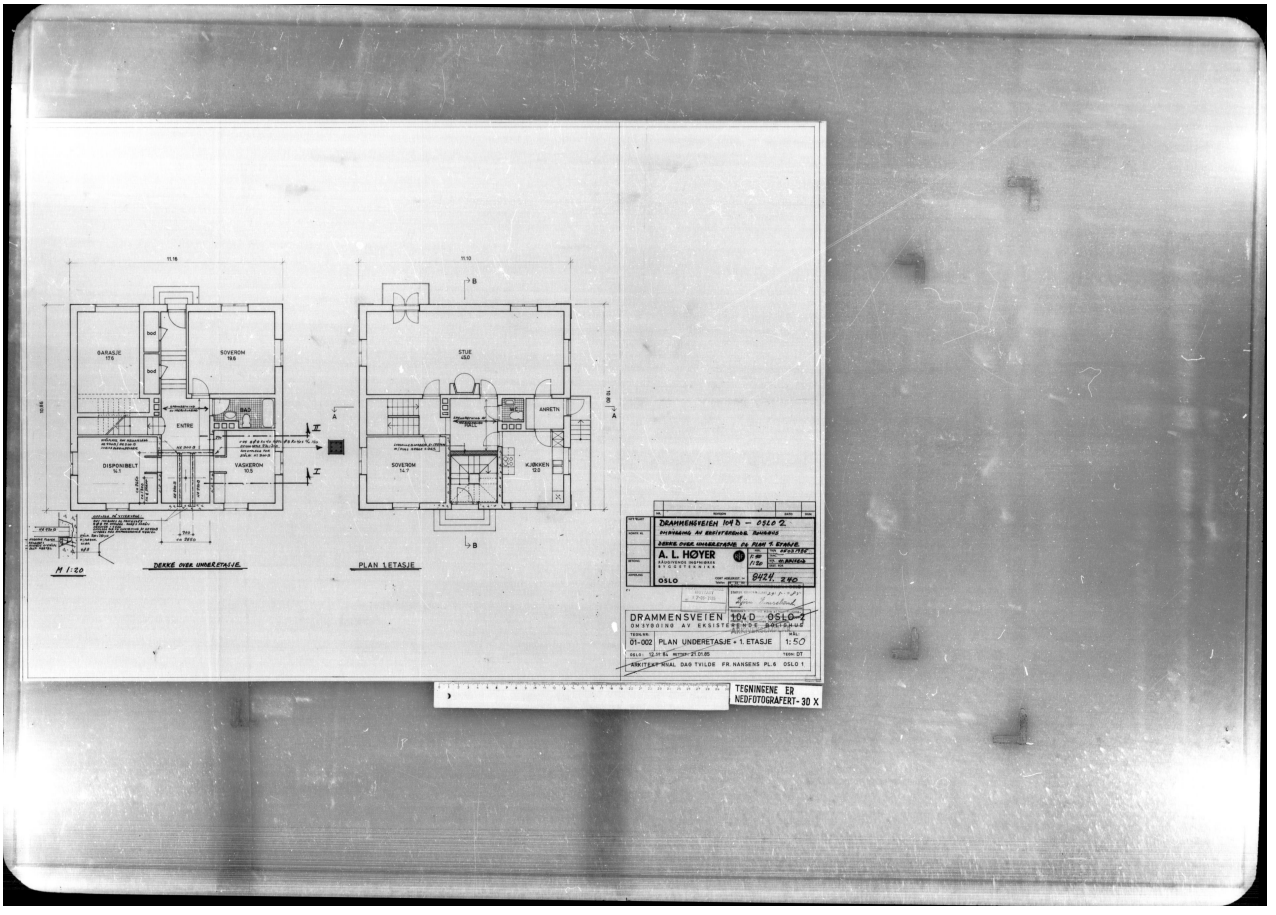
4-10-85 Up

Retur: Höyer 29/5-85 BS

Skj. B-15 5000. Andvord




GARASJE
17.6
SOVEROM
19.6
bod
bod
BAD
ENTRE
DISPONIBELT
VASKEROM
BADSTU
STUE
45.0
HALL
WC
ANNETN
SOVEROM
14.7
KJØKKEN
12
A
B
PLAN UNDERETASJE
se tegn. nr. 17
PLAN 1.ETASJE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 APR. 1986
14
07.04.86 VINDU I TRAPP FJERNET
KORRIGERT: 12.12.85 VINDU I TRAPPEHALLEN
DRAMMENSVEIEN 104D OSLO 2
OMBYGGING AV EKSISTERENDE BOLIGHUS
TEGN NR 01-002
PLAN UNDERETASJE + 1. ETASJE
MÅL 1:100
DATO: 12.11.84
TEGN. DT
ARKITEKT MNAL DAG TVILDE FR. HANSENS PL. 6 OSLO 1


GARASJE
17.5
SOVEROM
19.6
bod
bod
ENTRE
BAD
DISPONIBELT
16.1
VASKEROM
10.5
STUE
43.0
SOVEROM
14.7
KJØKKEN
12.3
ANRETN
M 1:20
DEKKE OVER UNDERETASJE
PLAN 1.ETASJE
DRAMMENSVEIEN 104 B – OSLO 2.
OMBYGGING AV EKSISTERENDE BOLIGHUS
DEKKE OVER UNDERETASJE OG PLAN 1 ETASJE
A. L. HØYER
ARKITEKTENE HØYER BERGE
& STOKSTAD MNAL
OSLO
DRAMMENSVEIEN 104 D OSLO 2
OMBYGGING AV EKSISTERENDE BOLIGHUS
TEGN.NR.
01-002
PLAN UNDERETASJE + 1 ETASJE
M.
1:50
SENTRALT MNAL DAG TYILDE FR. NANSENS PL. 6 OSLO 1
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0241/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Drammensveien 104D 0273 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 159, snr 4 / Gnr 212, bnr 159 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no