

Håvalds vei 3D



Velkommen til

Håvalds vei 3D



Salgsoppgaven produsert 26. september 2025

Brattlikollen/Karlsrud

Innholdsrikt enderekkehus med stor hage og stort potensial.
Familievennlig beliggenhet. Karlsrud skolekrets

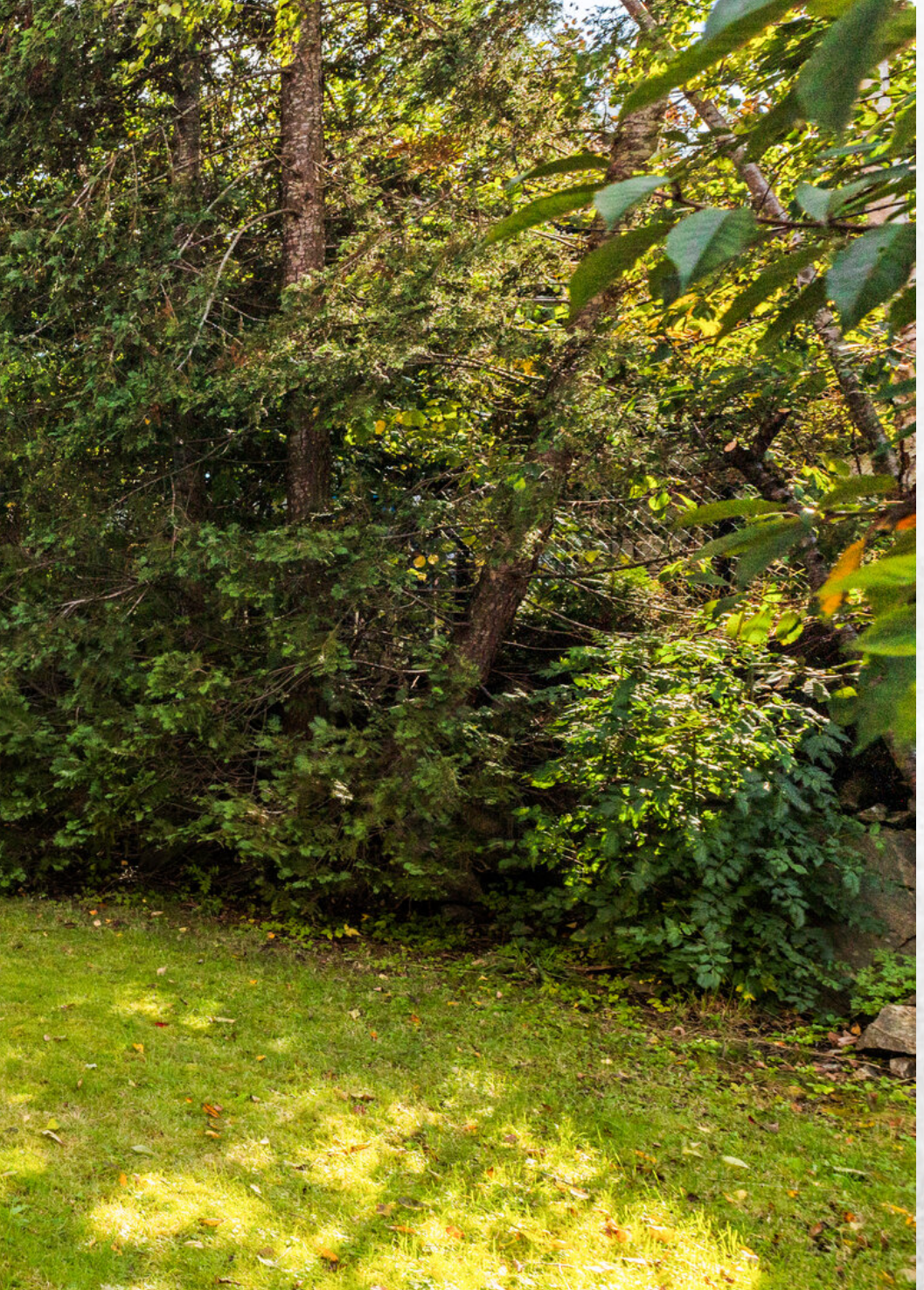
Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	288 850,-
Totalpris	11 788 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	203 kvm
Totalt BRA	203 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991

Ansvarlig megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Håvalds vei 3D er en innholdsrik bolig med rolig og barnevennlig beliggenhet på Brattlikollen, i vei skjermet for gjennomkjøring. Boligen går over 3 romslige etasjer, og har fleksible planløsninger. Uteområdene er pent opparbeidet med frodig hage med gressplen, trær og beplantninger.

Her vil du bo i et etablert og pent nabolag perfekt for barnefamilier.

- Balkong og terrasse
- Mulighet for å bygge ut entré
- Hage som går rundt huset
- Fleksible planløsninger
- 3 soverom og 2 stuer
- Parkering for 4 biler på asfaltert adkomst
- Egnet plass for oppbevaring av båt/henger
- Veldrevet sameie uten gjeld
- Nærhet til servicetilbud, flotte turområder og sentrum
- Kort vei til Bergkrystallen T-bane og Brattlikollen stasjon

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

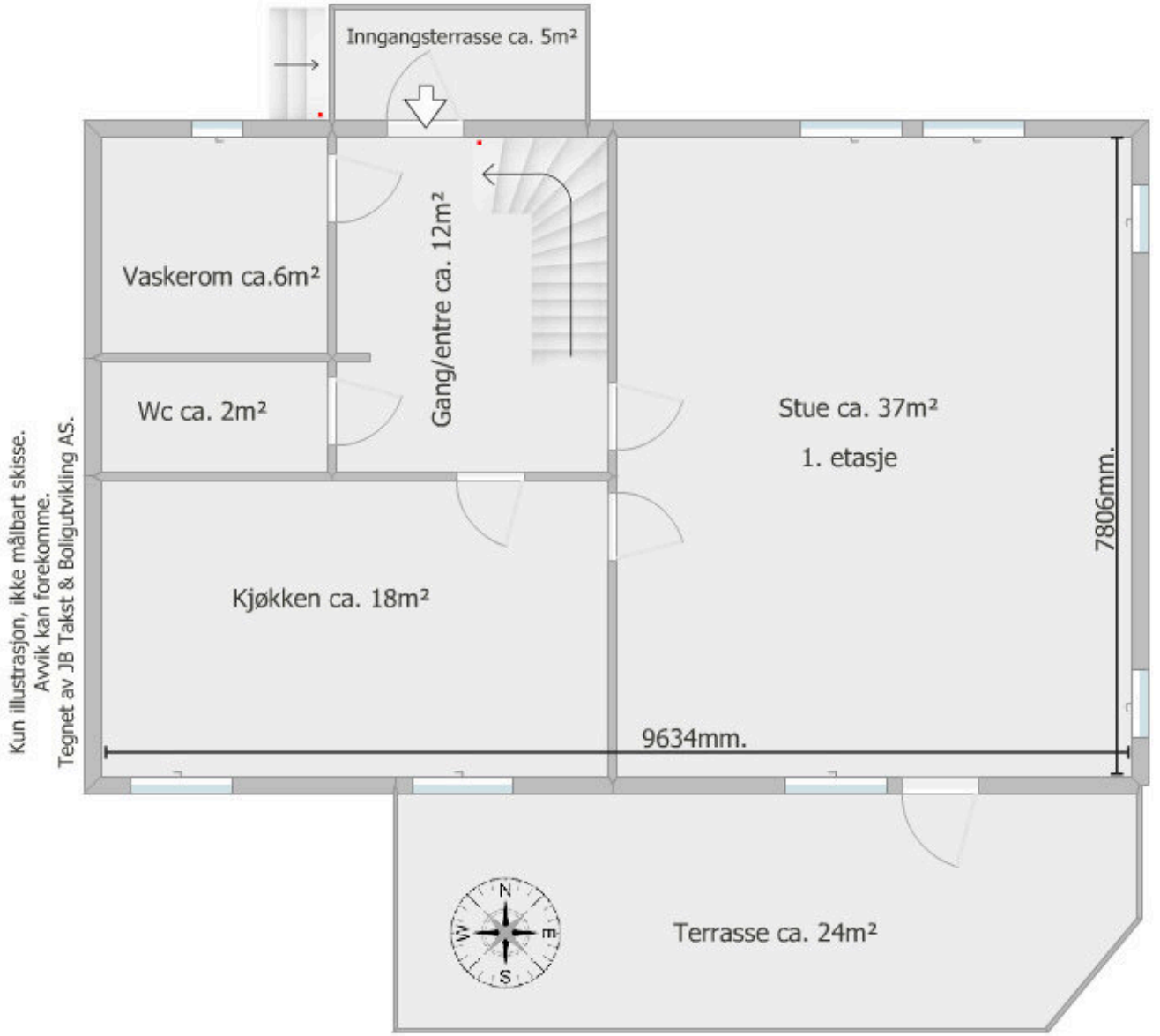
BRA-i:	203 kvm
Totalt BRA:	203 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

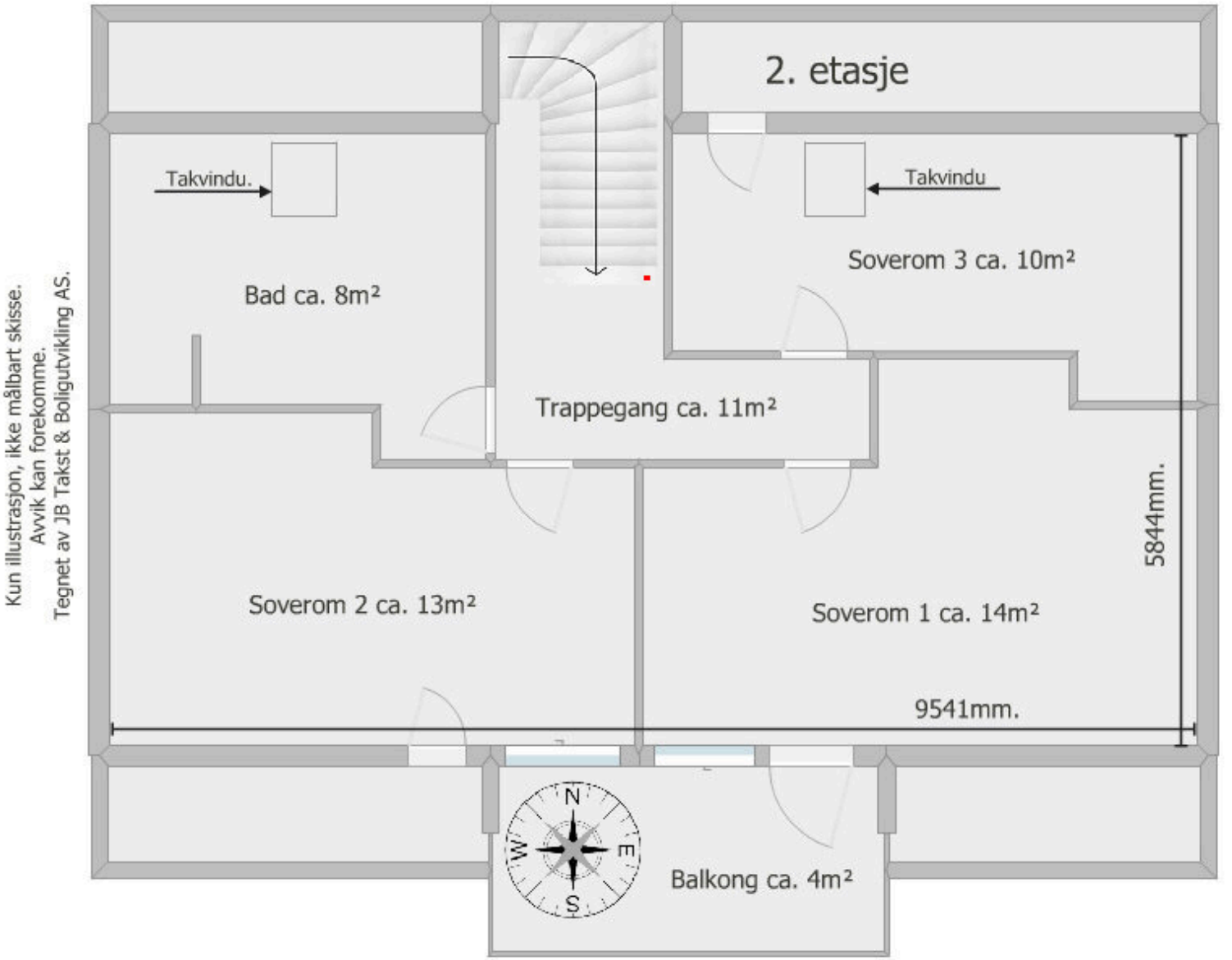
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/oppholdsrom, trappegang, gang, teknisk rom/verksted, omkledningsrom, lagerbod og matbod.
Total BRA: 72 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, wc, gang/entré.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 29 kvm.

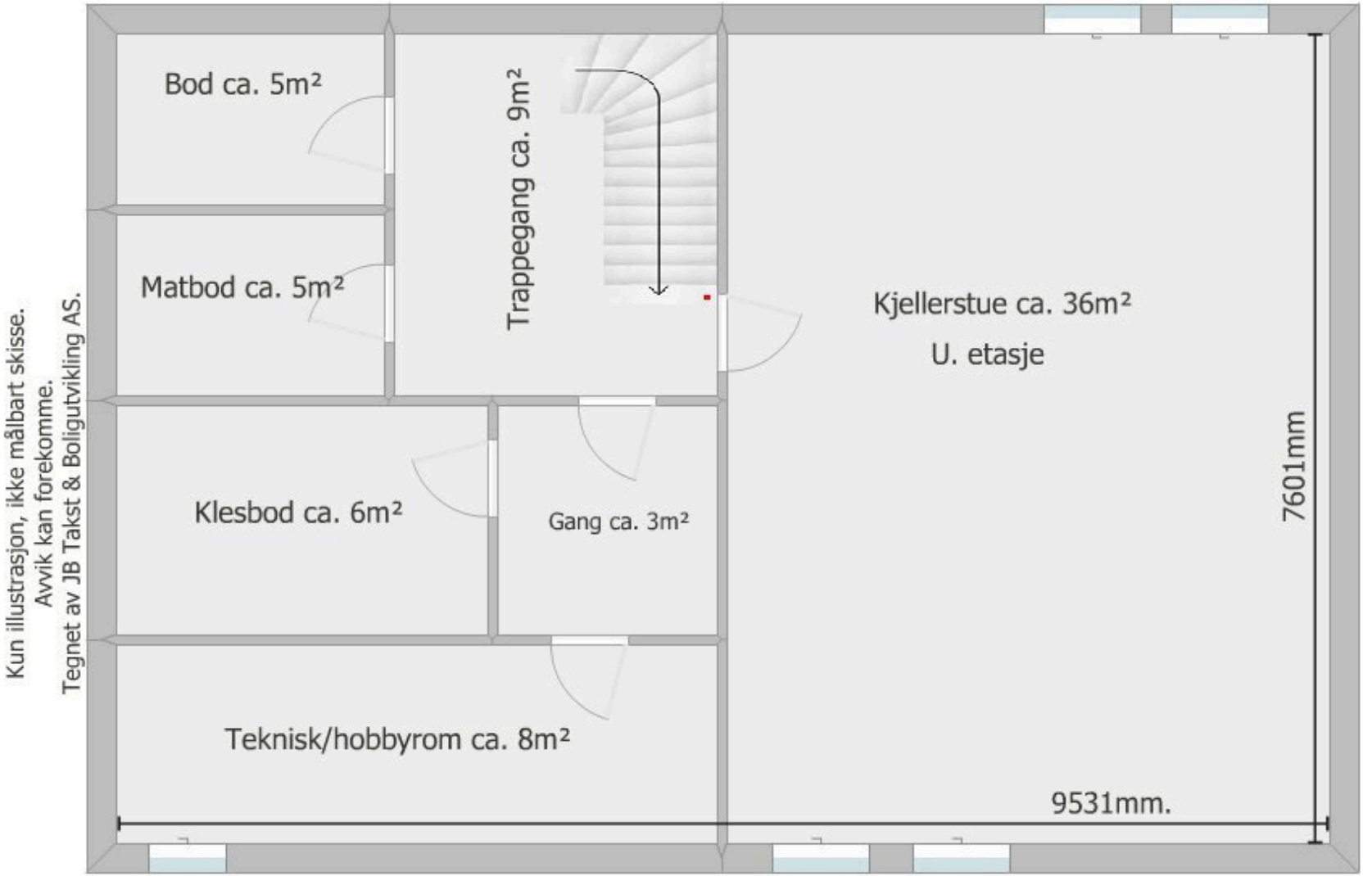
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. 3 soverom, trappegang, bad/wc.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.



Plantegning 1. etasje



Plantegning 2. etasje



Plantegning underetasje



Alternativ plantegning underetasje



Alternativ planløsning underetasje hvor det er satt inn ekstra vindu på siden av huset for å få lik størrelse på soverom
































Miele









Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0519/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Håvalds vei 3D, 1185 OSLO
Gnr 160, bnr 176, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anita Lier

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
303 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 803 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 203 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/oppholdsrom, trappegang, gang, teknisk rom/verksted, omkledningsrom, lagerbod og matbod.
Total BRA: 72 kvm.
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, wc, gang/entré.

Total BRA: 75 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. 3 soverom, trappegang, bad/wc.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 4 kvm.

Innhold

2. Etasje: 3 soverom, trappegang, bad/wc.
1. Etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, wc, gang/entre.
U. Etasje: Stue/oppholdsroms, trappegang, gang, tekniskrom/verksted, omkledningsrom, 2stk. bod.

Standard

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak/himling:
- Panel i alle rom.

Vegger:
1. etasje:
- Fliser over kjøkkenbenk ellers malt tapet på alle rom
2. etasje:
- Fliser på nederste del og malt tapet på øverste del på bad, ellers malt tapet i alle rom.
U. etasje:
- Malt panel i stue, malt tapet i gang, ellers malte plater i alle rom.

Gulv:
1. etasje:
- Gulvbelegg i vaskerom, ellers parkett i alle rom.
2. etasje:
- Fliser på bad, ellers parkett i alle rom.
U. etasje:
- Gulvbelegg i matbod, fliser i trappegang og lagerbod, ellers parkett i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
2. etasje:
Soverom, trappegang:
- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.
- Total nivå forskjell opp mot 15mm.
- Forhøyet fuktverdi på knevegg til soverom med takvindu, samt på foringer/karmer på takvindu.

1. etasje:
Stue, gang/entre, wc:
- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.
- Total nivå forskjell opp mot 15mm.
- Fuktskade på parkett gulv i wc-rom, rundt avløpsrør. Det ble fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

U.etasje.
Stue, trappegang, teknisk rom/verksted, lagerbod og matbod:
- Hakk, knirk, riss, skade og total nivå forskjell på gulv opp mot 13mm.
- Bom/hulrom under fliser til trappegang.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgiver opplyser om:
2025:
- Utvendig vask, samt stedvis malt, montert 6m med ny takrenner på baksiden, ny terrassedør.
2017:
- Ny peis i u-etasje.
1992:
- Ny peis i 1. etasje.
Hjemmelshaver har jevnlig oppgradert/vedlikehold bolig.

FØLGENDE HAR FÅTT TILSTANDSGRAD 2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Yttervegger
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Balkonger, verandaer og lignende
- Bad 2. etasje: Overflate vegger og himling
- Bad 2. etasje: Overflate gulv
- Vaskerom: Overflate vegger og himling
- Vaskerom: Overflate gulv
- U. etasjen: Veggenes og himlingens overflater
- U. etasjen: Gulvets overflate
- U. etasjen: Fuktmåling og ventilasjon
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

FØLGENDE HAR FÅTT TILSTANDSGRAD 3:
- Vinduer og ytterdører
- Bad 2. etasje: Membran, tettesjiktet og sluk
- Vaskerom: Membran, tettesjiktet og sluk
- Ventilasjon

Boligen bærer preg av vedlikeholdsbehov og tiltak/utbedringer.

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

Parkering
Oppstilt parkering utenfor boligen.

Byggemåte
Boligen er oppført på betongsåle og grunnmur i mur/leca. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning over ringmur. Saltak med ark i treverks konstruksjon med kaldtloft tekket med undertaksplater og betong takstein.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Mikrobølgeovn, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys på kjøkkenet. Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerommet. Fryseskap i matboden.

Lamper i kjellerstue medfølger ikke i handelen. 2 stk. kobber taklamper på kjøkkenet medfølger ikke i handelen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Leietager av bruksenhet må godkjennes av sameiet.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

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

Oppvarming

- Elektrisk.
- Peis.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Det betales 2.500,- kr/mnd. i felleskostnader til sameiet. Beløpet dekker løpende kommunale avgifter (Renovasjonsgebyr, Vann- og avløpsgebyr, Feie- og tilsynsgebyr), snømåking og grå beis til utvendig vedlikehold.

Andre utgifter

- Bygningsforsikring i Storebrand. Polisenr. 4144773. Årlig premie kr. 15.843,-. Hver sameier er ansvarlig for nødvendige forsikringer for sin seksjon. Det er ingen fellesforsikringer gjennom sameiet.
- Internett og TV-abonnementet
- Det er installert brann- og innbruddsalarm fra Sikkerhetsgruppen AS, nytt utstyr til 4G-nett ble installert 04.02.2025. Abonnementet koster 499,- kr/mnd. Avtalen har 3 mnd. oppsigelsestid og vil bli sagt opp ved salg hvis ikke kjøper ønsker å overta abonnementet. Se ellers utgifter som betales via sameiet ovenfor.

Eiendomsskatt

Kr 4 878,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 420 022,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 680 088,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Håvaldsvei 3, orgnr. 918630694. Består av 4 seksjoner.

Om sameiet

Sameierne er enige om en opprusting av utearealet. Dette vil enten finne sted senhøstes i år eller mer trolig på vårparten neste år. Antatt samlet pris vil ligge på rundt kr 400.000,-, som medfører at hver sameier på samme tidspunkt må foreta en ekstraordinær innbetaling til sameiet på ca. kr 100.000,-. Det vil også bli nødvendig med noe dugnadsarbeid i forbindelse med dette. Iht. selger er det snakk om å bl.a. bygge ny «støttemur» med nytt gjerde i tomtegrensen mot nord og legge ny asfalt. Da planlegges evt. også takvannet ført i nye rør under den nye asfalten og ut i terrenget.

Det er iht. selger en gammel sak vedrørende terreng-endring i forbindelse med nybygg på nabotomten mot syd som førte til at biter av fjellet løsnet i tomtegrensen. Saken er ikke avsluttet iflg. sameiet som har bedt om en erstatning.

Forretningsfører

Jon Olav Jetteberg

Styregodkjennelse

Erverver av seksjon må godkjennes av sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for sameiet for 2024 følger vedlagt. Iht. styreleder anses det å være god balanse i regnskapet også for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter datert 2017 for sameiet følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver sameier er ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon og vedlikehold/pleie av eget uteareal. Som eneste unntak dekker sameiet innkjøp av grå dekkbeis for utvendig panel på bygningen.

Sameiets forsikring

Storebrand

Polisenr. 4144773

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 807 kvm (Eiertomt)

Arealet er sameiets samlede tomteareal. Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Iht. sameiets vedtekter:

Til seksjon 4 hører eksklusiv bruksrett til: Areal foran fremside (stue og kjøkkensiden) og gavlvegg, frem til tomtegrense.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig villaområde på Brattlikollen/Karlsrud i bydel Nordstrand, med nærhet til det du trenger i hverdagen. Her bor man godt, med gangavstand til friluftsområder på Ekeberg og Brannfjell samt kort reisevei til Oslo sentrum.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir gode mulighet for offentlig kommunikasjon via Bergkrystallen T-bane og buss. Brattlikollen T-banestasjon ligger en liten spasertur fra boligen (ca. 5 min gange). T-banen bruker ca. 15 minutter til Oslo sentrum. I nærområdet går det også flere busser som buss 70, Buss 79, Flybuss OSL Ekspressen m.m

Shopping:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 i Sandstuveien, Rema 1000 Lambertseter eller Kiwi på Karlsrud. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nært Lambertseter kjøpesenter og Manglerud senter med bl.a. matbutikk, post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, jernvare, vinmonopol, kafeer, restauranten, samt egen kino (Symra). Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med hovedstadens rike utvalg av servicetilbud.

Skole og barnehage:
Boligen sogner og har gangavstand til Karlsrud barne- og ungdomsskole (hentet fra utdanningsetaten for skoleåret 2023-2024). I nærheten finner man også Lambertseter videregående skole og Holtet videregående skole. Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager som Tyrihans barnehage, Bauneveien barnehage og Christiania barnehave.

Fritidsaktiviteter:
Det finnes flere idrettslag i nærheten med tilbud som passer de fleste innenfor bl.a. fotball, håndball, friidrett og innebandy. Brannfjell har lysløype for orientering og ski, Bekkelaget tennisklubb har anlegg i Jomfrubråtveien. Manglerud bad og aktivitetshus ligger også i kort avstand fra boligen, et flott nyere (2022) bad med bl.a opplæringsbasseng, familiebasseng og badstue. Det er flere treningssenter i nærheten, blant annet SATS Karlsrud, SATS Lambertseter, Best Helse på Holtet samt Evo på Karlsrud, Sæter og Ryen. Ekebergsletta har store friluftsområder med flotte turmuligheter sommer og vinter i tillegg til Ekeberghallen, minigolfbane, Ekebergskogen og den nye skulpturparken. EKT Husdyrpark ligger også på Ekebergsletta, besøksgården har bl.a ponniridning for barn, lekeapparater, kiosk og cafeområde.

Fra eiendommen er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Bekkelagsbadet, Sydstranda på Ulvøya og Hvervenbukta. Det er også store friområder på Ekeberg/Brannfjell og i Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. For koselige søndagsturer anbefales Østensjøvannet som ligger i nærområdet, med et unikt fugleliv med over 200 forskjellige fuglearter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest for oppføring av eiendommen. For eiendommen foreligger det tilsynsomslag (brukstillatelse) for rekkehus datert 1991, samt etterslepsrapport for rekkehus datert 1994. For eiendommen foreligger det også henleggelse for innkledning av inngangspartier og oppføring av bod datert 2002. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 -

Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

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

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

Saksnummer 202455695: Frøydis' vei 15 H - Bruksendring av bod i kjeller til bolig og fasadeendring. Status: Tillatelse gitt.

Det er gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Frøydis' vei 15 H, i bydel Nordstrand. Rom i kjeller bruksendres til et soverom på 8 m2. I tilknytning til rommet etableres det en lysgrav og nytt vindu i format 1100 mm x 900 mm.

Saksnummer 2025/08108: Håvalds vei 1 C - oppføring av enebolig - Hus 1. Status: Under behandling.
Saksnummer 2025/08107: Håvalds vei 1 D - oppføring av enebolig - Hus 2. Status: Under behandling.

Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to nye eneboliger. Bruksareal for hus 2 er oppgitt til å være 194,2 m2 og bebygd areal til 90 m2. Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til å være %BYA = 16,9 %. Bruksareal for hus 1 er oppgitt til å være 192,6 m2 og bebygd areal til 90 m2. Total utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til å være %BYA = 16,9 %. Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10). Sakene har mottatt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsetaten har vedtatt å pålegge utbygger å ferdigstille byggesaken. Dette kan gjøres ved å sende PBE en komplett søknad om ferdigattest for tiltakene som det er gitt tillatelse til i byggesakene Hus 1 og Hus 2-Håvalds vei 1 C/D saksnummer 201207484 og 201207485. Søknaden skal være mottatt hos PBE senest 06.10.2025.

PBE sin begrunnelse for vedtaket:
Vi viser til vår opphevelse av ferdigattest datert 11.03.2022, avslag på søknad om ferdigattest 11.11.2022, tillatelse til endring av 20.02.2024 samt klageoversendelse og sist vedtak fra Statsforvalteren 13.05.2025 hvor endringstillatelse stadfestes. Siden dere ikke har sendt oss en søknad om ferdigattest, har vi grunn til å tro at tiltaket ikke er ferdigstilt. Dette er i strid med plan- og bygningsloven, og vi pålegger dere derfor å ferdigstille arbeidet.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/160/176/4:
21.01.1921 - Dokumentnr: 920369 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1923 - Dokumentnr: 993247 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1949 - Dokumentnr: 11788 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1989 - Dokumentnr: 44842 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:176
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

17.10.1991 - Dokumentnr: 54758 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 500,-
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:
Utlegg foto - Scott Kvitberg (faktureres direkte) kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport - Takst og Boligutvikling AS (faktureres direkte) kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 194 590,- 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 6. oktober 2025

Ansvarlig megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Håvalds vei 3D

Håvalds vei 3D

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	22 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.1 km

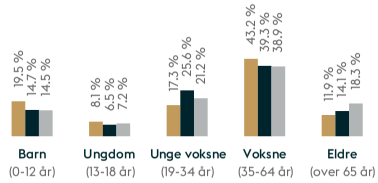
Offentlig transport

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	4 min 0.4 km
Brattlikollen Linje 1, 4	5 min 0.5 km
Holtet Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.8 km

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	13 min 1 km
Christiania Barnehave Nordstra... 53 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
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 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Holtet v.g. skole	16 min
Bækkelagshallen	16 min
Mudo Nordstrand	10 min
SATS Karlsrud	10 min

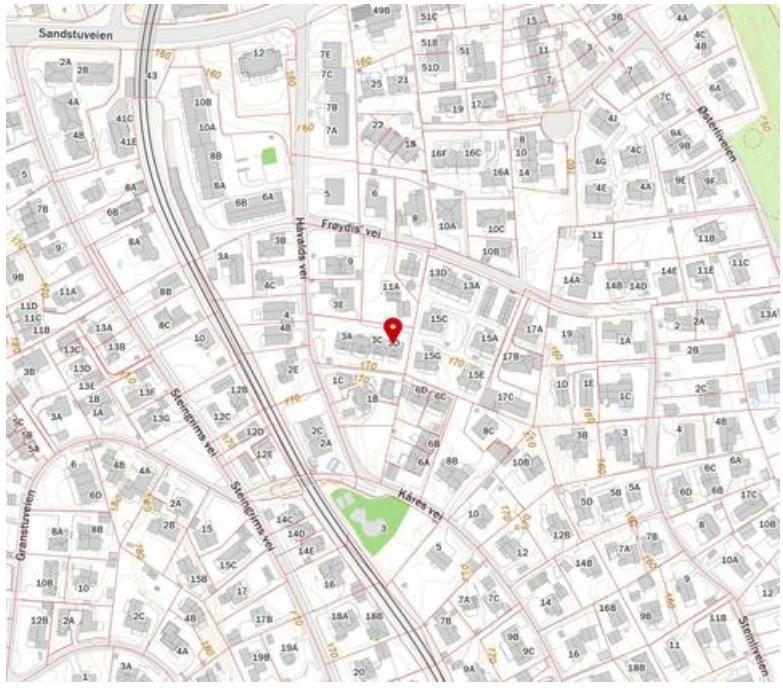
«Polig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 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

EIERSKIFTERAPPORT™

SELVEIER TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)

Håvalds vei 3D, 1185 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
2 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
15 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
4 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Jung Bui
Kråkåsveien 9
1592 Våler
jungtb187@gmail.com
Tlf: +4745444601

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:160, Bnr: 176
Hjemmelshaver:	Kristina Elise Lier
Seksjonsnr:	4
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1806 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:	Innhentes av megler ved salg
Forsikringsforhold:	Innhentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Innhentes av megler ved salg
Byggeår:	1991

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	Anita Lier
Tilstede under befaringen:	Anita Lier
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:
Felles tomteareal på ca. 1806m².
Opparbeidet med gressplen, asfalt og beplanting.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er oppført på betongsåle og grunnmur i mur/leca.
Etasjeskille i trebjelkelag.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning over ringmur.
Saltak med ark i treverks konstruksjon med kaldtloft tekket med undertaksplater og betong takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen bærer preg av vedlikeholdsbehov og tiltak/utbedringer.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.
Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
U. etasjen har vinduer som ikke er godkjent for oppholdsrom, men med nødvendige endringer og søknad om tillatelse til å endre størrelse på vinduene i henhold til kravene i TEK17, knyttet til utforming av rom og annet oppholdsareal, kan det vurderes om etasjen kan bli et godkjent oppholdsrom.
Her er det mulighet for 2 eller 3 ekstra soverom.

ANNET:
Oppvarming
- Elektrisk.
- Peis.

Parkering:
- Oppstilt parkering utenfor boligen

DOKUMENTKONTROLL:
- PropCloud.no
- Fremvist dokumentasjon vedørende div. informasjon om boligen.
- Egenerklæringsskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak/himling:
- Panel i alle rom.

Vegger:
1. etasje:
- Fliser over kjøkkenbenk ellers malt tapet på alle rom
2. etasje:
- Fliser på nederste del og malt tapet på øverste del på bad, ellers malt tapet i alle rom.
U. etasje:
- Malt panel i stue, malt tapet i gang, ellers malte plater i alle rom.

Gulv:
1. etasje:
- Gulvbelegg i vaskerom, ellers parkett i alle rom.
2. etasje:
- Fliser på bad, ellers parkett i alle rom.
U. etasje:
- Gulvbelegg i matbod, fliser i trappegang og lagerbod, ellers parkett i alle rom.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

2. etasje.
Soverom, trappegang,:
- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.
- Total nivå forskjell opp mot 15mm.
- Forhøyet fuktverdi på knevegg til soverom med takvindu, samt på foringer/karmer på takvindu.

1. etasje:
Stue, gang/entre, wc.
- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.
- Total nivå forskjell opp mot 15mm.
- Fuktskade på parkett gulv i wc-rom, rundt avløpsrør. Det ble fukt kontrollert, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

U.etasje.
Stue, trappegang, teknisk rom/verksted, lagerbod og matbod.
- Hakk, knirk, riss, skade og total nivå forskjell på gulv opp mot 13mm.
- Bom/hulrom under fliser til trappegang.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om.
2025:
- Utvendig vask, samt stedvis malt, montert 6m med ny takrenner på baksiden, ny terrassedør.
2017:
- Ny peis i u-etasje.
1992:
- Ny peis i 1. etasje.
Hjemmelshaver har jevnlig oppgradert/vedlikehold bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje.	56m²			4m²		
1. Etasje	75m²			29m²		
U. Etasje.	72m²					
SUM BYGNING	203m²			33m²		
SUM BRA	203m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2. Etasje:
- 3 soverom, trappegang, bad/wc.
1. Etasje:
- Stue, kjøkken, vaskerom, wc, gang/entre.
U. Etasje:
- Stue/oppholdsroms, trappegang, gang, tekniskrom/verksted, omkledningsrom, 2stk. bod.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

2. Etasje ble målt til sammen ca. 55,75m², avrundes til 56m².
1. Etasje ble målt til sammen ca. 75,20m², avrundes til 75m².
U. Etasje ble målt til sammen ca. 72,12m², avrundes til 72m².

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

06/10/2025



Jung Bui

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.
Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker i ringmur.
- Stedvis avvik på drenering av grunnmuren, samt stedvis manglende klemlist på dreneringsplasten, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er antatt oppført på stabilt terreng.
Asfaltert og gressplen rundt boligen.

Merknader:
- Synlig tilstrekkelig fall fra grunnmur.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

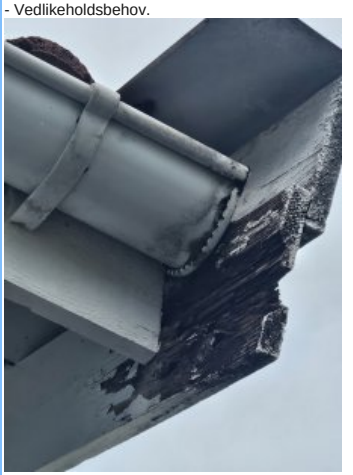
Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med stående panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
Påvist:
- Skade/sprekker/flass på panel.
- Synlig råteskade på vindskibord ved inngangsparti.
- Stedvis ikke påvist tilstrekkelig lufting bak panel.
- Vedlikeholdsbehov.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør fra 1988-89, av trerammer med 2 lags glass.
Terrassedør fra 2025, av trerammer med 2 lags glass
Inngangsdør antatt fra byggeår.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

- Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

Merknader:
Påvist:
- Justerings/vedlikeholds behov på vinduer/balkongdør.
- Skader/riss/hakk karmer.
- Fukt inntrenging på begge takvinduene, samt forhøyet fuktverdi.
- Defekt håndtak til takvindu på soverom.
- Råte på utsiden på et vinduskarm ved stue i 1. etasje. Påvist forhøyet fuktverdi.



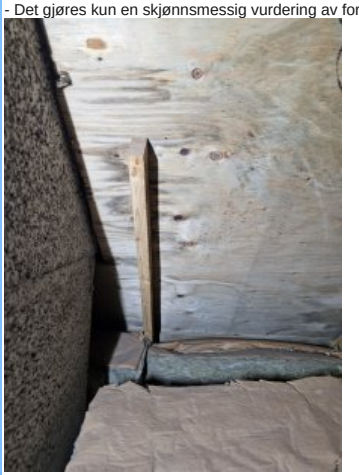
4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er påvist ventilering/lufting.

A-takkonstruksjon ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan.
Tekket med betong takstein.

Merknader:
- Påvist fukt på undertaksplater.
- Ventilering/lufting er ikke tilfredsstillende.
- Takkonstruksjon er kun inspisert fra loftsluke.
- Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig taktekking, skorstein samt gjennomføringer over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

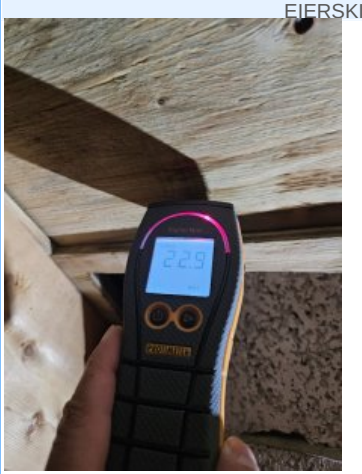


TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1991
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.
Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Fallet vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Undertak fra byggeår, oppbygget med plater og yttertekking med betongtakstein.

Merknader:
- Påvist skader på taksteiner, samt mose dannelser.
- Undertak er kun inspisert fra loftsluke. Anbefaler nærmere kontroll/sjekk.
- Påvist fukt på undertak.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Anbefaler nærmere kontroll/sjekk.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

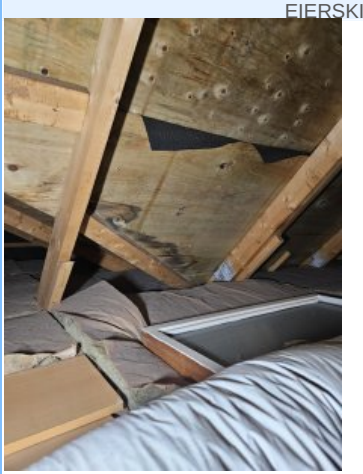
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:
- Ventilering av yttertaket er ikke tilfredsstillende, da isolasjon stedvis ligger opptil undertak, dette sperrer for tilstrekkelig sirkulasjon/ventilering av loftet/taket.
- Påvist fuktskjolder, kondens ved pipe, bjelkelag og takluke/kneveggs luker.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en balkong på ca. 4m² i 2.etasje, balkong/platting ved inngangsparti på ca. 5m² og terrasse på mark på ca. 24m² i 1. etasje.
Oppført i trekonstruksjoner av imp. Rekkverkshøyde til balkong i 2. etasje, er på ca. 1120mm og 950mm til balkong/platting ved inngangsparti.

Merknader:
Påvist:
- Råte/skader på rekkverk til balkong/platting ved inngangsparti, samt rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagenskrav som er min. 1000mm.
- Svikt, råte/skader på terrasse.
- Vedlikeholdsbehov på balkong til 2. etasje.
- Riss, sprekker på terrassebord.
- Trappen til terrassen på baksiden, er ikke forsvarlig festet.



7. Våtrom

7.1 Bad 2. etasje.

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med:
- Enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap og overskap med lys, dusjhjørne, frittstående wc, og taklys.

Himling:
- Panel.

Vegger:
- Fliser nederst og malt tapet øverst.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker/riss/skader/løs i fug og fliser.
- Svelleskade på innredning.
- Sopp/muggdannelse i silikon inne i dushjørne.
- Defekt avtrekksvifte/ventil.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med varmekabler. Badet har 2stk. sluk. En i dusjhjørne og en ved badekar.
Dusjhjørne er bygget med oppbrett av fliser på ca. 70mm.
Fall mot sluk ved døråpning er ca. 5mm. Høyde til toppen av terskel er ca. 15mm.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker/skader på fliser.
- Bom/hulrom under fliser.
- Fall mot sluk, tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. Som er min. 25mm.
- Motfall i dusjhjørne.



TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Antatt membran fra byggeår.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Antatt at det er tettesjikt under fliser.

Det ble gjort hullboring i vegg i et tilstøtende rom.
Utført fuktkontroll/sjekk på kontrollerte steder med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Det bør ikke ses som at det ikke kan fore komme fukt i veggene.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:
Påvist:
- Ikke synlig utførelse av membran rundt sluk,
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.
- Over forventet levetid.
- Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.



7.2 Vaskerom.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri, benkeplate, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Tak:
- Panel.
Vegger:
- Malt strietapet.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker, riss, skader på vegg/himling.
- Defekt ventilering.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

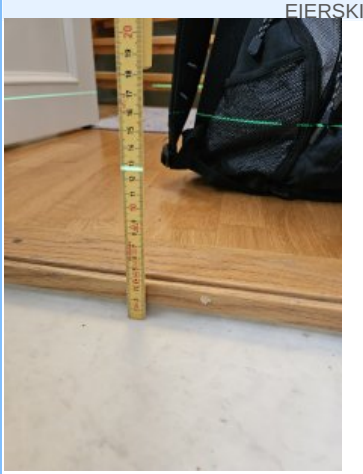
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg over bjelkelagsgulv.
Fall fra døråpning til toppen av sluk er på ca. 2mm.
Terskelkant på ca. 35mm.

Merknader:
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Fall til sluk, tilfredsstiller ikke dagens våtromskrav som er min. 25mm.
- Påvist sprekker i hjørner/skjøter.



TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

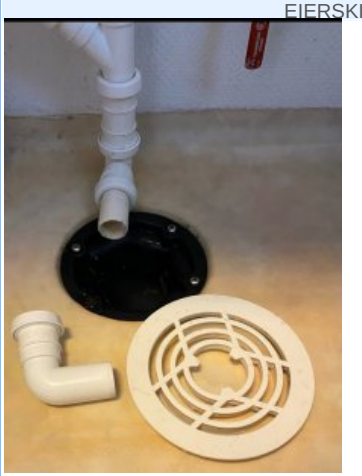
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg som membran, antatt fra byggeår.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg.
Utført fuktkontroll/sjekk på kontrollerte steder med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.
Det bør ikke ses som at det ikke kan fore komme fukt i veggene.

Forklaring av membran:
Levetid på membran er avhengig av flere ulike faktorer, så det finnes ingen standard fasit for hvor lenge membranen holder. Membranen på badet kan gjerne holde tett opptil 40 år dersom det er brukt gode produkter, og jobben er helt riktig utført.
Smøre membran har en levetid på ca. 15-20 år

Merknader:
Påvist:
- Avvik ved rørgjennomføringer.
- Sprekker/skader på skjøter/hjørner.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke fremvist dokumentasjon.



8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1991

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår, innredet med:
- Profilerte fronter, heltre benkeplate, dobbel vask med et greps blandebatteri, fliser over kjøkkenbenk, platetopp med stekeovn og kjøl/fryseskap, avtrekksvifte, oppvaskmaskin og taklys.

Tak:
- Panel.
Vegger:
- Malt strietapet.
Gulv:
- Parkett.

Merknader:
Påvist:
- Manglende komfyrvakt.
- Tidligere fuktskader på gulv, fuktkontrollert med fuktmåler. Ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.
- Riss/sprekker på tak/vegger.
- Avtrekksvifte er ikke videre tilkoblet til luftekanal.
- Rens/vedlikehold av avtrekksvifte.



9. Rom under terreng

9.1 U. etasjen

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Tak:
- Panel.
Vegger:
- Panel, malte plater.

Merknader:
Påvist:
- Sprekker, riss, skader på vegger og tak.
- Ventilering/tilluft er ikke tilfredsstillende.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv:
- Parkett, fliser og gulvbelegg.

Merknader:
Påvist:
- Bom/hulrom under fliser i trappegang.
- Knirk.
- Nivå forskjell på ca. 16mm.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullborring på yttervegg inne på teknisk/verksted rom.
Fuktkontrollert med fuktmåler, ikke påvist for høyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:
- Ventilering/tilluft er ikke tilfredsstillende.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1991
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Hovedsakelig vannførende rør i kobber, avløpsrør av plast.
Frittstående wc på bad og wc-rom.

Merknader:
- Ikke fremvist dokumentasjon.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.



TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er på ca. 200l av merke OSO fra 2022.
Den er plassert inne på teknisk/verksted rom i u. etasjen.

Merknader:
- Ingen merknader på befaringsdagen.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

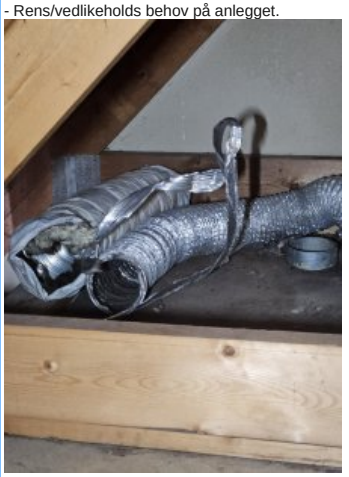
Merknader:
- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 1991
Det var sist inspisert i Uvisst.
Det var rengjort i Uvisst.
Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer/dører samt ventiler på vinduer, og mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Merknader:
Påvist:
- Avtrekksvifte til kjøkken er ikke videre tilkoblet til tilluft.
- Tilluft/avtrekk til øvre rom fungerer ikke.
- Rens/vedlikeholds behov på anlegget.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.
Det elektriske anlegget ble installert i 1991
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automat sikringer, kursfortegnelse er skrevet på en papp/ark.
Tilgang via bod i u-etasjen.

Merknader:
- Ikke fremvist samsvarserklæring.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
- Anbefaler el-takst på anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
- For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.
- 2.etasje har skråtak/himling, samt knevegger med inspeksjonsluke på 2 soverom.
- Dette er et dødsbo, boligens informasjon er begrenset.

- Muntlig informasjon er gitt av oppdragsgiver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.
- Loft er inspisert kun fra lofts luke, videre inspeksjon var ikke forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Boligen har romhøyde fra 1166mm (knevegg) opptil ca. 2373mm i 2. etasje, 1. etasjen har romhøyde fra 2355mm opptil 2364mm. U-etasje har romhøyde fra 2360mm opptil ca. 3750mm.
- Påvist nivå forskjell i gulv, opptil ca. 16mm.
- U. etasjen har vinduer som ikke er godkjent for oppholdsrom, men med nødvendige endringer og søknad om tillatelse til å endre størrelse på vinduene og/eller sette inn et nytt vindu i henhold til kravene i TEK17, knyttet til utforming av rom og annet oppholdsareal, kan etasjen bli et godkjent oppholdsrom.
- Det er avvik på planløsningen iht. original plantegning i 2 etasjen, oppdatert plantegning er ikke fremvist til takstmann.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.
- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Påvist sprekk på steinplate til peisen i 1. etasje.
- Ventilasjonsanlegget/rørgjennomføringer/koblinger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Takstmann anbefaler: - Utbedringer av drenering iht. merknader, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.
2.1	Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

	Takstmann anbefaler: - Vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen. - At merknadene må overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader Iht. alder på bygningsdelen, må en kunne forvente at enkelte bord må/bør skiftes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luftingen av taket og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luftingen av taket og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.1	Bad 2. etasje. Overflate vegger og himling
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.2	Bad 2. etasje. Overflate gulv
	Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Limet har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
7.2.1	Vaskerom. Overflate vegger og himling
	Takstmann anbefaler tiltak/utbedringer vedørende ventilering, for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fukt.
7.2.2	Vaskerom. Overflate gulv
	Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.
8.1	1 1
	Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid.
9.1.1	U. etasjen Veggenes og himlingens overflater
	Anbefales tiltak/utbedringer av merknad, for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fremtidige skader.
9.1.2	U. etasjen Gulvets overflate

	Merknader har ikke behov for strakstiltak. Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Limet har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullydområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
9.1.3	U. etasjen Fuktmåling og ventilasjon
	Anbefales tiltak/utbedringer av merknad, for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fremtidige skader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det anbefales videre kontroll/sjekk av anlegget, fra en fagpersonell.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablonmessig anslags sum for tiltak/utbedring er på ca. 25-50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad 2. etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom. Membran, tettesjiktet og sluk
	Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for renovering av gulvet/membran med riktig fall mot sluk, er på ca. 10- 25 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
10.5	Ventilasjon
	Anbefales tiltak/utbedringer av merknader, samt vedlikehold og rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkkenet er viktig for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fett og smuss. Sjablonmessig anslags sum på ca. 10- 25 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lier, Anita	9578-5993-4-1590715	2025-09-24 12:51:35

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
24. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0519/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håvalds vei 3D, 1185 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Anita Lier

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. januar 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Kristina Elise Lier

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kristina Elise Lier

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: 4144773
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Det har blitt fuget med silikon langs gulvet mellom fliser gulv/vegg på bad i 2025. Egeninnsats.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert peisovn i kjellerstuen i 2017 (Har funnet kvittering for ovnen fra Obs! Bygg Alnabru og tilsynsrapport fra Oslo kommune datert 2017). Jeg vet ikke hvem som utførte arbeidene. Det ble byttet 6 m ødelagt takrenne i 2025. Egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kristina innredet rom nede til kjellerstue med peis. Hun gjorde mye selv, jeg vet ikke hvilke firmaer som ble engasjert. Jeg vet ikke om det var søknadspliktig eller om hun hadde søkt.

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

Ja

Beskriv: Jeg vet at det er offentlig vann og avløp der.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt lagt fliser og parkett i flere rom, samt malt innvendig og utvendig flere ganger i løpet av de årene min søster Kristina bodde der. Hun har gjort mye selv, jeg vet ikke hvilke firmaer som evt. har vært engasjert .

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Jeg har observert vannskader på parketten rundt toalettet i hovedetasjen. Parketten på kjøkkenet har vannskader flere steder. Det har blitt meg fortalt at en ung slektning som bodde hos henne en periode hadde vasket gulvet ved å helle en bøtte vann utover gulvet først og det førte til vannskadene. Det var sprekker i overgang vegg/gulv i fuger mellom keramiske fliser rundt hele badet, nye silikonfuger ble påført i 2025. Egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Ja

Beskriv: Det er to takvinduer i boligen som må byttes ut, det ene lekker litt. I følge takstmannen som er i gang med å lage en eierskifterapport, er det spor av utettheter i taket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Beskriv: Vi fant takhatten til ventilasjonsanlegget liggende ødelagt på bakken etter at Kristina døde. Det var antageligvis den som hadde ødelagt takrennen vi byttet ut. Naboen fortalte at han hadde hjulpet henne med å tette hullet etter den med takstein for å hindre at regnvann skulle komme inn. Dette må utbedres av ny eier.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke hva dere mener med tilbehør.

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: Tilstandsrapport/eierskifterapport er under utarbeidelse nå.

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? Verditakst datert 07.07.2025. Tilstandsrapport/eierskifterapport er under utarbeidelse i september 2025.

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

Eventuell kommentar: Iflg. Eiendomsrapport fra Oslo kommune ble det søkt om og tatt i bruk et nytt 4 m2 tilbygg i 2001, innbygging av inngangspartiet som aldri ble bygget. De 3 andre enhetene i sameiet har bygget tilbygget.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Beskriv: Det er en gammel sak vedrørende terreng-endring i forbindelse med nybygg på nabotomten mot syd som førte til at biter av fjellet løsnet i tomtegrensen. Saken er ikke avsluttet iflg. sameiet som har bedt om en erstatning.

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

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

Ja

Beskriv: Sameiet har planer om å bygge ny "støttemur" med nytt gjerde i tomtegrensen mot nord og legge ny asfalt. Da vil også takvannet bli ført i nye rør under den nye asfalten og ut i terrenget. De er i gang med å innhente priser nå. De har foreløpig kun innhentet priser på deler av jobben, men anslår en engangs-totalkostnad på kr. 100.000,- pr. boenhet. Etter hva jeg har forstått blir avgjørelsen om de skal gjøre det tatt når de har fått inn alle priser, og det er tvilsomt at de evt. setter i gang med arbeidene i år.

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke oljefyring.

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

Ja

Beskriv: Inngangspartiet har flere råtne komponenter som må byttes ut, spesielt vindski og deler av rekkverket. Jeg har skrapet, slipt og flekkmalt i 2025 bare for at det skal se bedre ut før evt. rivning og bygging av nytt tilbygg. De to vinduene på endegavlen hadde begynt å flasse, det ene var råttent på nederste del. Jeg har slipt, grunnet og flekkmalt begge vinduene i 2025. Vi har vasket fasadene for skitt og svartsopp i 2025. Deler av fasadene trenger maling. Kjøkkeninnredningen har misfarget benkeplate. Jeg har funnet en restbit av benkeplaten som viser at den består av massiv eik som er overflatebehandlet. Jeg antar derfor at den kan slipes ned og evt. overflatebehandles på nytt. Gulvflisene på badet har mange små hakk. Rekkverket på balkongen flasser, øverste og nederste vannrette bord bør skiftes ut. Håndlisten på balkongen og på trappen til hovedinngangsdøren har alt for grov dimensjon (ikke originalt?) og bør erstattes med nye mer passende til resten. Noen av terrassebordene i hagen mot syd har begynt å råtne. Se ellers tilstandsrapport/eierskifterapport som er under utarbeidelse nå.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0519/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lier, Anita	2025-09-24

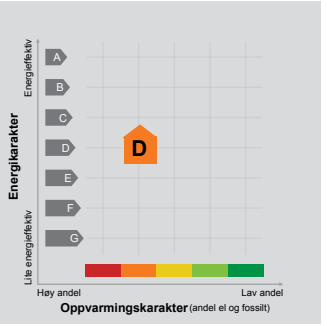
Identifikasjon

bankID Lier, Anita

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håvalds vei 3D
Postnummer	1185
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81110123
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167711
Dato	12.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 21 943 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 943 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 23: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 24: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HÅVALDS VEI 3

§1

Sameiets navn er «Boligsameiet Håvalds vei 3». Sameiet består av fire seksjoner av eiendommen gnr. 160, bnr 176 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 17.10.1991.

§2

Sameiet skal:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og arealer.
3. Ivareta saker av felles interesse.

I tilfelle tvil avgjør sameiermøte med alminnelig flertall hva som er sak av felles interesse.

§3

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til en garasjeplass.

Til seksjon 1 hører eksklusiv bruksrett til:

Dobbel garasjeplass ved gavlvegg. Areal 2 meter rett ut for gavlvegg, areal foran fremsiden (stue og kjøkkensiden), areal bak plass for dobbelgarasje og disposisjonsrett over åskam mellom plass for dobbelgarasje og Håvalds vei. Bruksendring av åskam krever samtykke fra samtlige sameiere.

Til seksjon 2 hører eksklusiv bruksrett til:

Areal foran fremsiden (stue og kjøkkensiden).

Til seksjon 3 hører eksklusiv bruksrett til:

Areal tilsvarende seksjon 2.

Til seksjon 4 hører eksklusiv bruksrett til:

Areal foran fremsiden (stue og kjøkkensiden) og gavlvegg frem til tomtegrense.

§4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av sameiet.

Fellesutgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles i samsvar med sameiebrøken.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalte fellesutgifter og forpliktelser tillagt sin seksjon blir betalt. Dette gjelder også tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§6

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøte er samtlige sameiere. Forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, m.m. det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøte og til å uttale seg. Sameierne har stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

§7

Ordinært sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre (en leder og tre medlemmer) og revisor.

§8

Ekstraordinært sameiermøte holdes når en av sameierne krever det skriftlig og det samtidig oppgis hvilke saker som ønsker behandlet.

§9

Sameiets styre består av en representant fra hver seksjon.

§10

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner, med senere endringer, til anvendelse.

Oslo, den 28/2 - 2017

SAMEIET HÅVALDSVEI 3

REGNSKAP FOR 2024

Inngående saldo bankkonto DNB (per 1/1-2024)		67 659,98
Utestående fra sameierne (per 1/1-2024)*		4 000,00
Samlet netto kapital 1/1-2024		**71 659,98**
Inntekter:		
Innbetalt fra sameierne (Felleskostnader)		113 078,00
Utestående fra sameierne (for 2024)*		7 000,00
Renteinntekter		0,04
Samlede inntekter 2024		**120 078,04**
Utgifter:		
Kommunale skatter og avgifter	103 722,00	
Snømåking (Frode Gran service)	17 750,00	
Vedlikehold	1 783,00	
Bankomkostninger	613,00	
Samlede utgifter 2024	**123 868,00**	
Utgående saldo bankkonto DNB (per 31/12-2024)	56 870,02	
Utestående fordringer (per 31/12-2024)*	11 000,00	
Samlet netto kapital per 31/12-2024	**67 870,02**	

* Alle utestående fordringer er betalt per 1/5-2025.

NB!
I forbindelse med vedlikehold/opprusting av uteareale er sameierne enige om at en ekstraordinær innbetaling må foretas. Det antas at hver sameier må innbetale ca kr 100.000 enten høsten 2025 eller våren 2026. Det vil også måtte utføres dugnadsarbeid i sammenheng med vedlikeholdet/opprustingen.

30/6-2025JJ

FOR DØDSBO

S1 - Jon Vetteberg - S2 - Hanne Aspelien - S3 - Marthe Møller & Knut Solaas - S4 - Anita Lier

29/9 - 2025

Vedlegg 4

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TILSTANDSRAPPORT

ARBSTED	160/6176. Håvaldsvei 3.				JOURNR.	89/0606.
ARB'S ART	Rekkehus.				GNR./BNR.	160/6176
BYGGHERRE	Myrsjøhus A/S.				BYGNR./LNR	81110093.
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERDIGBESKT.	FERDATTEST
			18-1-90.		27-5-93.	

Sakens status / Gjenstående arbeider / Vurdering / Konklusjon:

? Myrsjøhus konkurs.

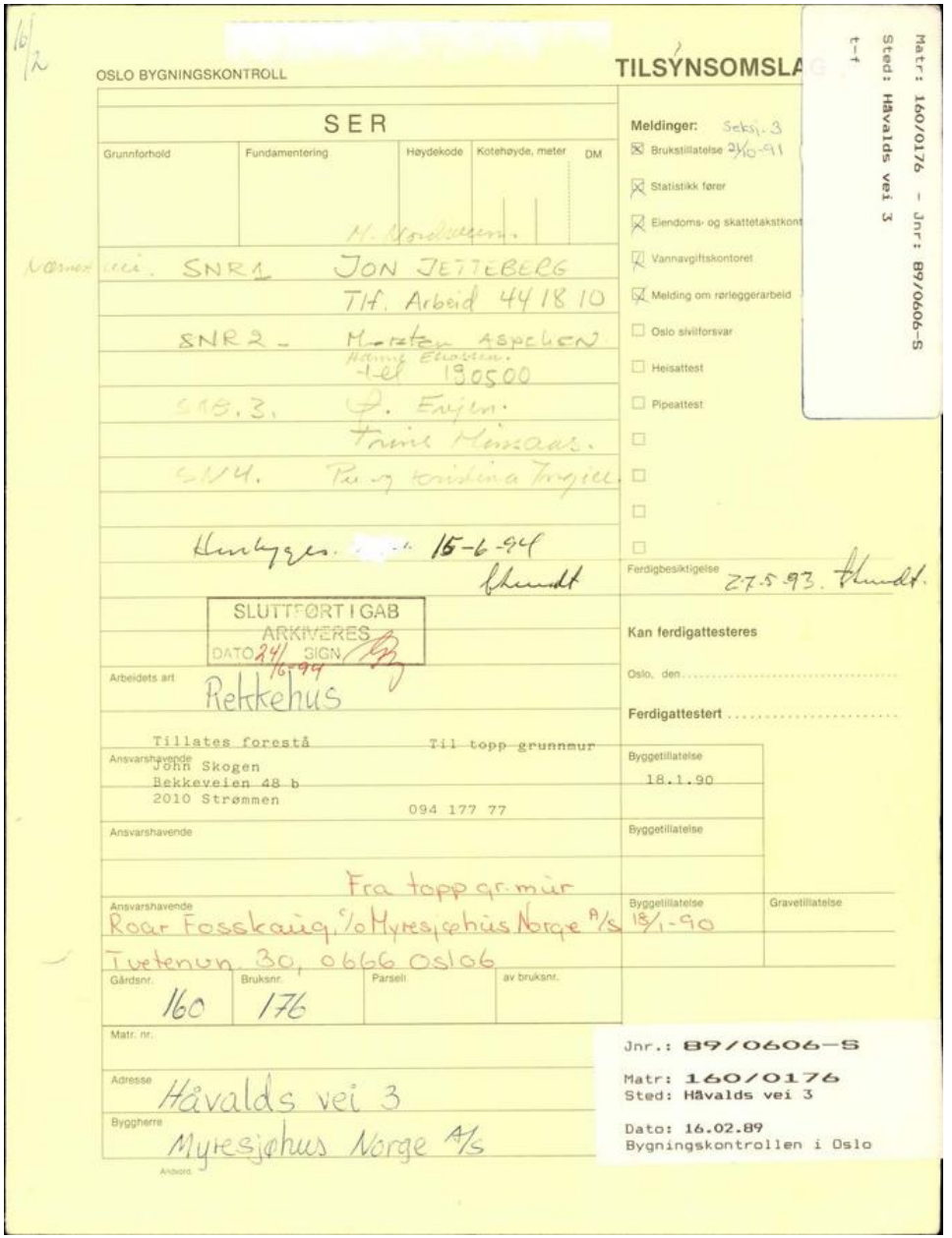
Pkt 1 og 2. I vår melding om gjenstående arbeider er ikke ebbetommer (datert 24-2-94)

Heislyder.

Kontrollerklæringen
16-6-94.

Avdeling
Overingeniør

Saksbehandler



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLA

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Meldinger: Seksj. 3

- [x] Brukstillatelse 21/10-91
- [x] Statistikk fører
- [x] Eiendoms- og skattetakstkont
- [x] Vannavgiftskontoret
- [x] Melding om rørleggerarbeid
- [ ] Oslo sivilforsvar
- [ ] Heisattest
- [ ] Pipeattest
- [ ]
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Ferdigbesiktigelse 27.5.93. Thundt.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Matr: 160/0176 - Jnr: 89/0606-S
Sted: Håvalds vei 3
t-f

Naboer iøvr. SNR 1 JON JETTEBERG
Tlf. Arbeid 44 18 10

SNR 2 - Morten Aspelen
Hanne Eliassen.
-1-ef 19.05.00

SNR 3. D. Evjen.
Trine Monsaas.

SNR 4. Per og Kristin a Trygve.

Innbygges. 15-6-94
Thundt

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 24/6-94 SIGN

Arbeidets art Rekkehus

Tillates forestå Til topp grunnmur

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
John Skogen Bekkeveien 48 b 2010 Strømmen 094 177 77	18.1.90	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Fra topp gr.mur		
Roar Fosskaug % Myresjøhus Norge A/S Tvetenvn. 30, 0666 Oslo 6	18/1-90	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
160	176		

Matr. nr.

Adresse Håvalds vei 3

Byggherre Myresjøhus Norge A/S

Anbvord.

Jnr.: 89/0606-S
Matr: 160/0176
Sted: Håvalds vei 3

Dato: 16.02.89
Bygningskontrollen i Oslo

HJELPEMIDDEL

Blankett nr. 88-4025

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

1. **Melding etter §§85,86**
   - ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
   - ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

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

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**
   - ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
   - ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
   - ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

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

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**
   - ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
   - ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
   - ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
   - ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
   - ☐ Saner etter rutine 18-60

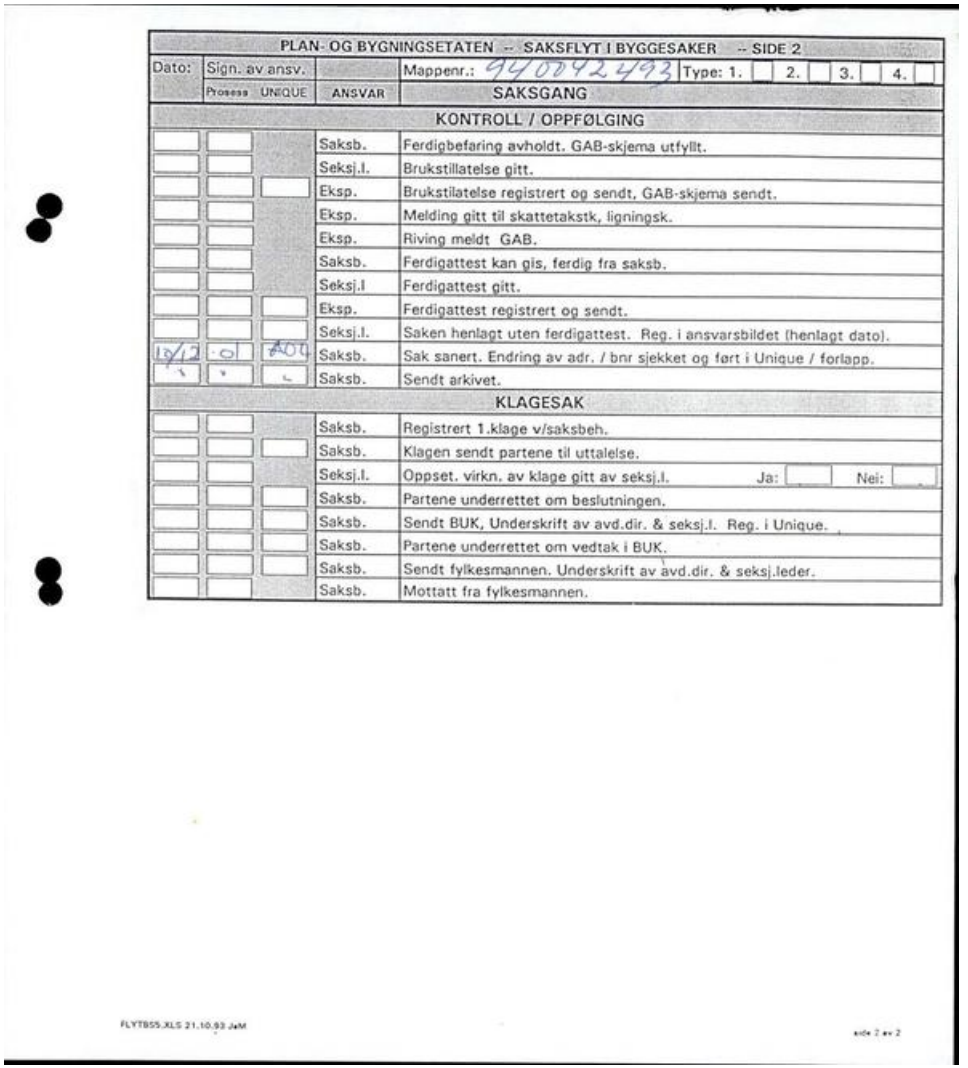
©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk bllatt ved kildeangivelse

PLAN- OG BYGNINGSETATEN – SAKSFLYT I BYGGESAKER – SIDE 1

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Mappenr.: 9400924993 Type: 1. X 2. 3. 4. SAKSGANG
2.8.		L.M	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
4.8	B		Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
5.8	RB		Saksb.	Siling av søknaden.
			saksb.	Rutineovers. til andre etater. OVA: OVV:
			Saksb.	Oversendelse til spesielle etater.
			Saksb.	Alle varslingsberettigede kontrollert / varslet. Forslag svarbrev.
			Eksp.	Svarbrev sendt - oversendt andre etater.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Saken returnert/utgått. Protesterende / andre etater underrettet.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
5.8	BR		Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr og BRA beregnet.
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
6/8			Seksj.l.	Approbert/godkjent m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
24/8		30	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt. Underretn. sendt protest.
24/8		30	Eksp.	Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Fornyelse reg. i ansvarsbildet. -- Underretn. sendt partene.
			Saksb.	Vilkår kontrollert oppfyllt.
			Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
			Eksp.	Gebyr betalt (NB! Tilleggsgebyr).
				IGANGSETTING
			Seksj.l.	Igangsetting gitt innenfor klagefristens utløp (4 uker fra approb.).
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist. Også protesterende.
			Seksj.l.	Igangsettingstil. gitt : til topp: fra topp:
			Eksp.	Igangsettingstill. reg. og sendt ansvarshavende
			Saksb.	Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt og sendt.
				TILLEGGSAPPROBASJON
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.

FLYTBSS.XLS 21.10.93 JaM

side 1 av 2

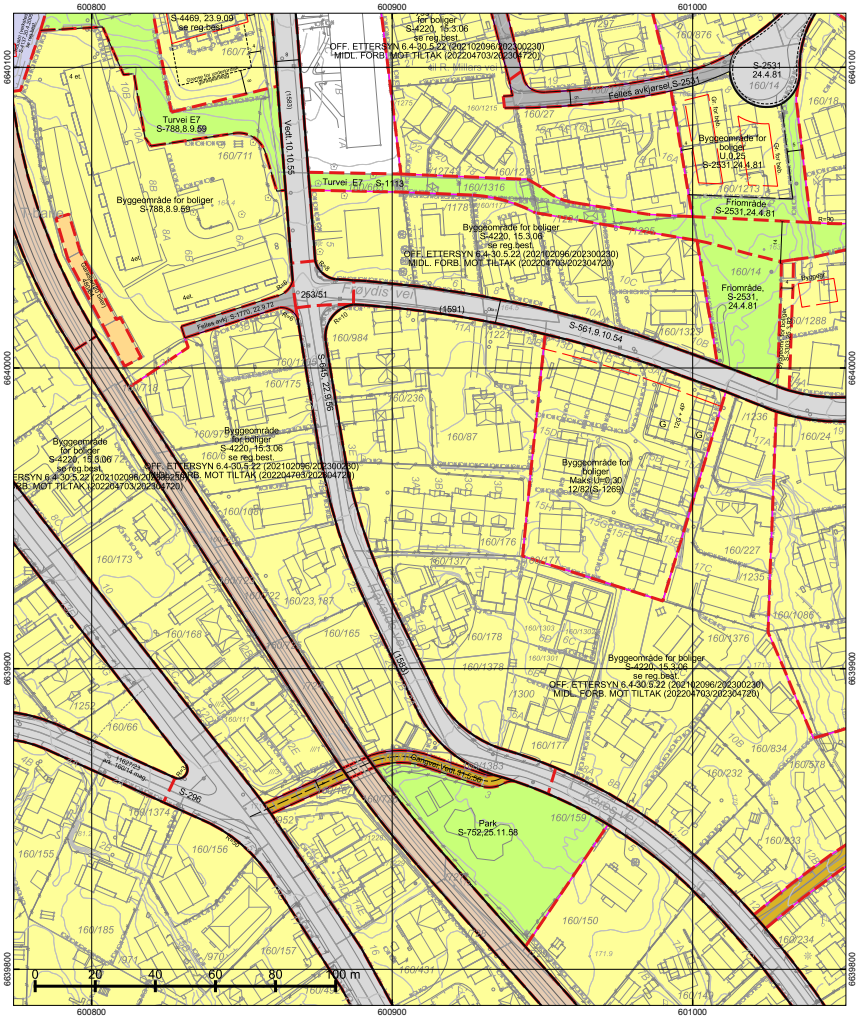


PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG
	Mappenr.: 940092493 Type: 1. 2. 3. 4.			
				KONTROLL / OPPFØLGING
			Saksb.	Ferdigbefaring avholdt. GAB-skjema utfyllt.
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.
			Eksp.	Brukstilatelse registrert og sendt, GAB-skjema sendt.
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Eksp.	Riving meldt GAB.
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt.
			Seksj.l.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
12/12	01	AOU	Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
"	"	"	Saksb.	Sendt arkivet.
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppsett. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
			Saksb.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

FLYTBS5.XLS 21.10.93 JeM

side 2 av 2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 16.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

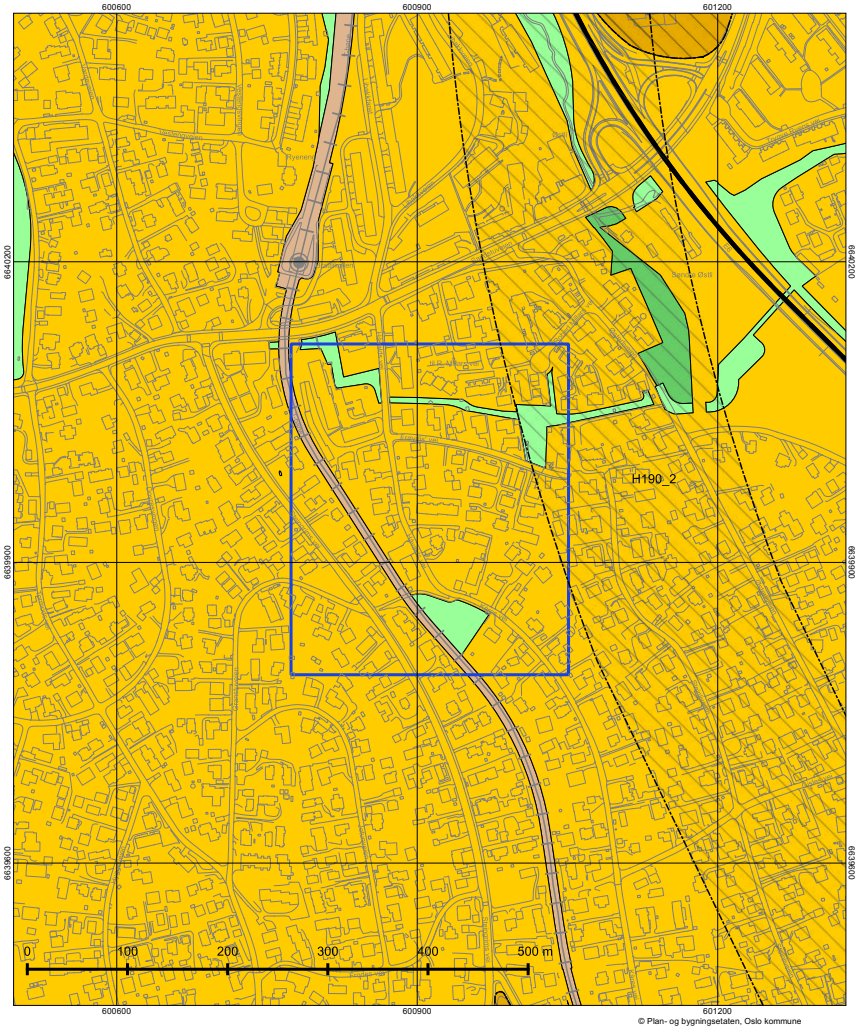
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147400/ 86519242
Deres ref.:
Adresse: Håvalds vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 160/176

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147400/86519242
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

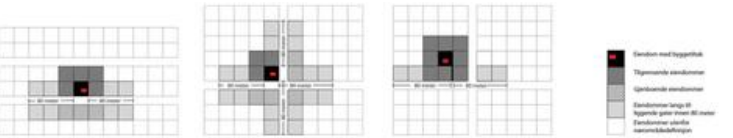
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. ”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

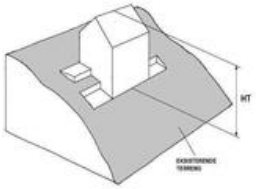
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

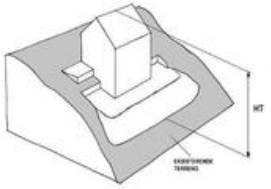
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-645

Endret regulering av Håvaldsveg og Gisleveg samt opphevelse av regulering for Frøydisveg mellom Håvaldsveg og Steingrimsveg.

S-645 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.09.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601526
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/44842/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 13:30

DAGBOKFØRT

07.JULI89 044842

ERKLÆRING

BYSKRIVEREN I OSLO

Vedrørende gnr.160 bnr.176 Håvalds vei 3.

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1989.03.28 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Håvalds vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

_____, den _____ 19_____

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

Oslo, den 28.6 19 89

THORER YTTERBØ TINN LEBORG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/44842/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-16 13:30

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

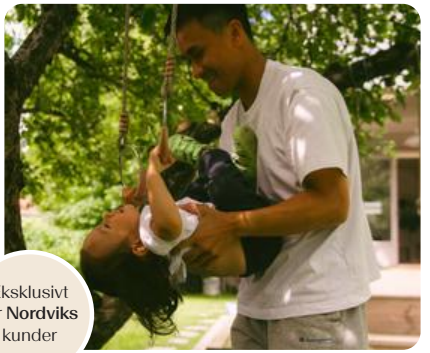
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **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: 8-0519/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Håvalds vei 3D 1185 OSLO

Betegnelse: Gnr 160, bnr 176, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no