NORDVIK

Nordengveien 77

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordengveien 77

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
14 Om boligen
23 Nabolagsprofil
25 Egenerklæringsskjema
32 Tilstandsrapport
45 Vedlegg
58 Andre vedlegg
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 2-roms selveierleilighet med sørvendt balkong. Rolig, attraktivt og nært marka. Parkering.

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 500,-**
Totalpris	**3 902 359,-**
Fellesgjeld	**5 859,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 938,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

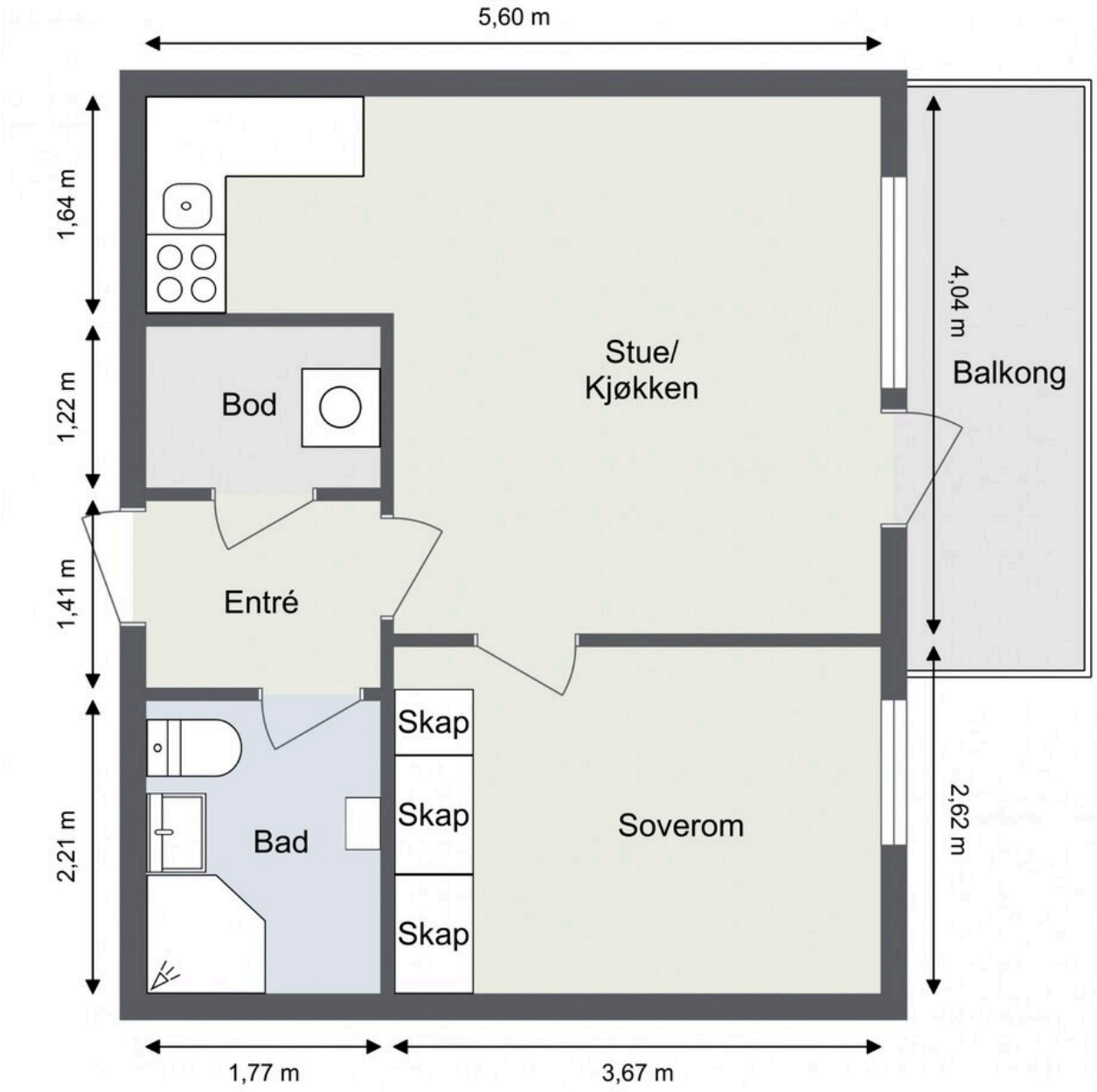
Velkommen til Nordengveien 77. Lys og pen leilighet beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde. Her får man en rolig, solrik beliggenhet med kort vei til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og marka.

- Solrik, sørvendt balkong
- P-plass
- Lave felleskostnader med varmtvann ink.
- Nyere pergolaminat i stuen og gang
- Ikea kjøkkeninnredning fra 2024
- Veggoverflater i stuen er malt i nyere tid
- Kort vei til t-banestasjon og busstopp (4 min gange) med bussforbindelse mot sentrum omtrent hvert 15. minutt.
- Kort vei til Røa senter
- Meget nært marka med rekreasjonsmuligheter sommer som vinter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 40 kvm

Tyder






THE NATURAL HOME
HANS BLOMQUIST









Praktisk bod i tilknytning til entre/gang.





Sameiet Nordengveien 77 består av 18 seksjoner.

Hver seksjon disponerer 1 p-plass på sameiets fellesareal.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0094/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordengveien 77, 0755 OSLO
Gnr 27, bnr 2052, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anne Frederikke Boberg

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
5 859,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 805 859,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
95 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 902 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 915 359,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, entre, stue/kjøkken, soverom og bod
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
2. etasje Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod
Kjeller: Ekstern bod

Standard
Boligen holder en normal standard med noe oppgraderingsbehov.

Kjøkken
Ikea kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Avtrekksvifte vil bli byttet til overtagelse.

Bad
Bad fra byggeår. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fra byggeår med fliser på betong, sluk i plast, flislagte veggoverflater, sparklet og malte plater himlinger, baderomsinnredning med veggskap med profilerte fronter, dusjkabinett, servant og gulvstående klosett. Hulltaking: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og

det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Overflater på innvendige vegger
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt opp i 2026.

Overflater på innvendige gulv
Betong i bod. Trestavs pergolaminat for øvrig.

Overflater på innvendig himling
Takessplater. Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i stue/kjøkken og entré.

Diverse utstyr og bygningsdeler
Fast inventar
Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass på sameiets fellesareal iht. opplysninger fra styreleder. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
Ny himling i bad etter lekkasje fra bad i etasjen over. Takarbeid ble utført i 2025 etter en omfattende forsikringssak.
Undersøkelser utført av Recover og senere Promens avdekket at årsaken til skaden var feil på badet i etasjen over, og
dette badet ble deretter utbedret. Tetting av hull i taket i vår leilighet ble utført av Ifs egne utførende, saksnummer (25.0028033)

2024:
Det ble meldt vannlekkasje med påfølgende utbedring og oppgradering av kjøkken. Arbeidene ble utført på oppdrag fra If
Forsikring av Recover med tilknyttede underentreprenører. Tiltakene omfattet både rørlegger- og elektroarbeider.
Saksnummer IF: 24.0564204.

2019:
Rens av ventilasjonsanlegg i sameiet, utført av Hamre Ventilasjonsrens AS.

2018:
Lekkasje fra toalettsisterne. Pakning ble skiftet av Rørleggerbedrift Knut Hansen AS.

2016:
Montering av nytt dusjkabinett med tilhørende rørarbeider, utført av Martinsen og Brodahl AS.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Recover AS i 2025 på oppdrag fra IF forsikring på grunn av vannlekkasje fra
bad i etasje over. Nytt bad i etasjen over, i min leilighet er takhimling tilbakestilt etter undersøkelser, reparasjon av etasjeskille og
opptørking. Har tilgang på dokumentasjon av utført arbeid i etasje over. Lekkasje sisterne toalett 2018. Pakning byttet av
rørleggerbedrift Knut Hansen AS Satt inn nytt dusjkabinett med tilhørende rørarbeid i 2016. Utført av Varme og Bad ved
Martinsen og Brodahl AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ref punkt over, kun takhimling og innvendig takkonstruksjon samt oppgitt utvendig rørarbeid ble
rekonstruert etter undersøkelser og etter ferdigstillelse av badet i etasjen over.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera elektro & vvs as Oppgradering kurs/er og nye stikk/kontakter i forbindelse
med innstallering av nytt kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn fra 2016, uten anmerkninger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover AS på oppdrag fra If forsikring i forbindelse med vannskade på kjøkken høst
2024.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: kommunalt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegg i 2019. Gjennomført i regi av sameiet av Hamre ventilasjonsrens AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen små sprekker i et par fliser på badet. Ref punkt tidligere. Tak utbedret etter vannlekkasje fra etasjen over.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe vann ned på terrasse ved mye snø på terrassen over. Nabo er gjort oppmerksom på dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Henviser til tidligere punkt om dette vedrørende lekkasje på kjøkken

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: økning er allerede gjennomført på grunn av ny nett og TV leverandør

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

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

2-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989
- Balkongdør med tolags isolerglass,.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer.
- Ytterdører.
- Innvendige dører.
- Etasjeskiller.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-.
- Balkonger, terrasser ol. – utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-.

Totalestimat utbedringer: kr. 210 000 – 430 000,-

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger. Komfyr er ny og ubrukt. Hvitevarer følger uten noen form for leverandørgaranti. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. El-tilsyn fra 2016, uten anmerkninger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 938,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, bygningsforsikring, renhold, tv/internett og nedbetaling andel fellesgjeld.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 064 700,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 258 801,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og fiber fra Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nordengveien 77, orgnr. 980615634

Forretningsfører
Amira Regnskap AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 859,-pr. 06.03.2026

Långiver DnB
Total saldo kr 73 771,77,- pr 11.03.2026
Forretningsfører opplyser at lånet i sin helhet er nedbetalt om 12 måneder.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 277,- pr. 06.03.2026

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er avhengig av at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre sameiere.

Dersom husdyrholdet viser seg å være til alvorlig sjenanse for øvrige beboere plikter sameieren uten nødig opphold å sørge for omplassering av dyret.

Hundeeiere skal holde hund i bånd på sameiets eiendom,

unnlate å lufte hunden på sameiets fellesarealer og til å fjerne ekskrementer på sameiets eiendom uten opphold.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring/If forsikring
Polisenr. 27023079/SP5242282.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 971 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet, pent opparbeidet med plen, asfalterte gangveier og diverse beplantning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Bogstad / Røa. Området er kjent for rolige og grønne omgivelser med nærhet til både servicetilbud og flotte friluftsområder.

Det er kort vei til et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud på Røa Torg / Røa senter. Her finner man blant annet dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og øvrige tilbud som dekker de fleste daglige behov.

Kollektivtilbudet i området er godt. Det er kort avstand til Røa T-banestasjon, som gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg ligger busstopp ved Linhusveien kun ca. 4 minutters gange fra boligen, med bussforbindelse mot sentrum omtrent hvert 15. minutt.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra eiendommen kan man gå rett ut i skiløyper som fører opp til Bogstad gård og videre inn i marka. På Bogstad gård finner man kafé, butikker, museum og aktiviteter for barn. Her ligger også Oslo Golfklubb, som tilbyr en av Europas mest anerkjente golfbaner. Anlegget er åpent for greenfeespill gjennom sesongen og har blant annet innendørs treningssenter og golfsimulator.

Innen gangavstand finner man også Jokerbanen fotballbane. På sommerstid er det kun få minutters gange til en populær badekulp i Lysakerelva.

I tillegg er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Bogstadvannet og Bogstad gård, samt gode turmuligheter videre inn i markaområdene mot Sørkedalen. Her ligger alt til rette for turer til fots, på sykkel, bading og skigåing gjennom hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.09.1997

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan for gnr. 27, bnr. 242 m.fl., Vestre Voksen. Tomter for barneskole og daginstitusjon, boliger, friområde og trafikkområder i Oslo Kommune.

Forslag til bebyggelsesplan for del av gnr.27 bnr.1, 242 m.fl., Voksen.

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

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

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

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

13.06.1990 - Dokumentnr: 35418 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/712

05.09.1990 - Dokumentnr: 53130 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/722
Inkuriepåtegn. brøk endret i snr. 1 til 52/722. Nevner endret fra 712 til 722 for alle seksjoner

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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca.(Direkte faktura til kunde) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Direkte faktura til kunde) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 765,- 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 13. mars 2026

Ansvarlig megler
Ole K. Skretteberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97621203

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Nordengveien 77

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	26 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	23 min 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 5 km

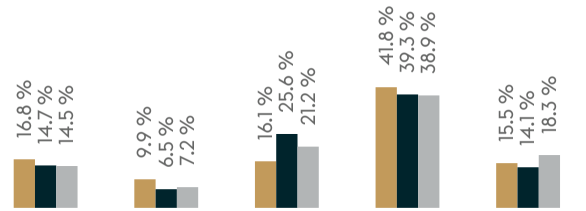
Offentlig transport

Linhusveien Linje 41, 42, 42N	4 min 0.3 km
Ekraveien Linje 2	13 min 1.2 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.8 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg - Solsikken Kner... 10 barn	10 min 0.8 km
Mølleplassen spesialbarnehage ... 10 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
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 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

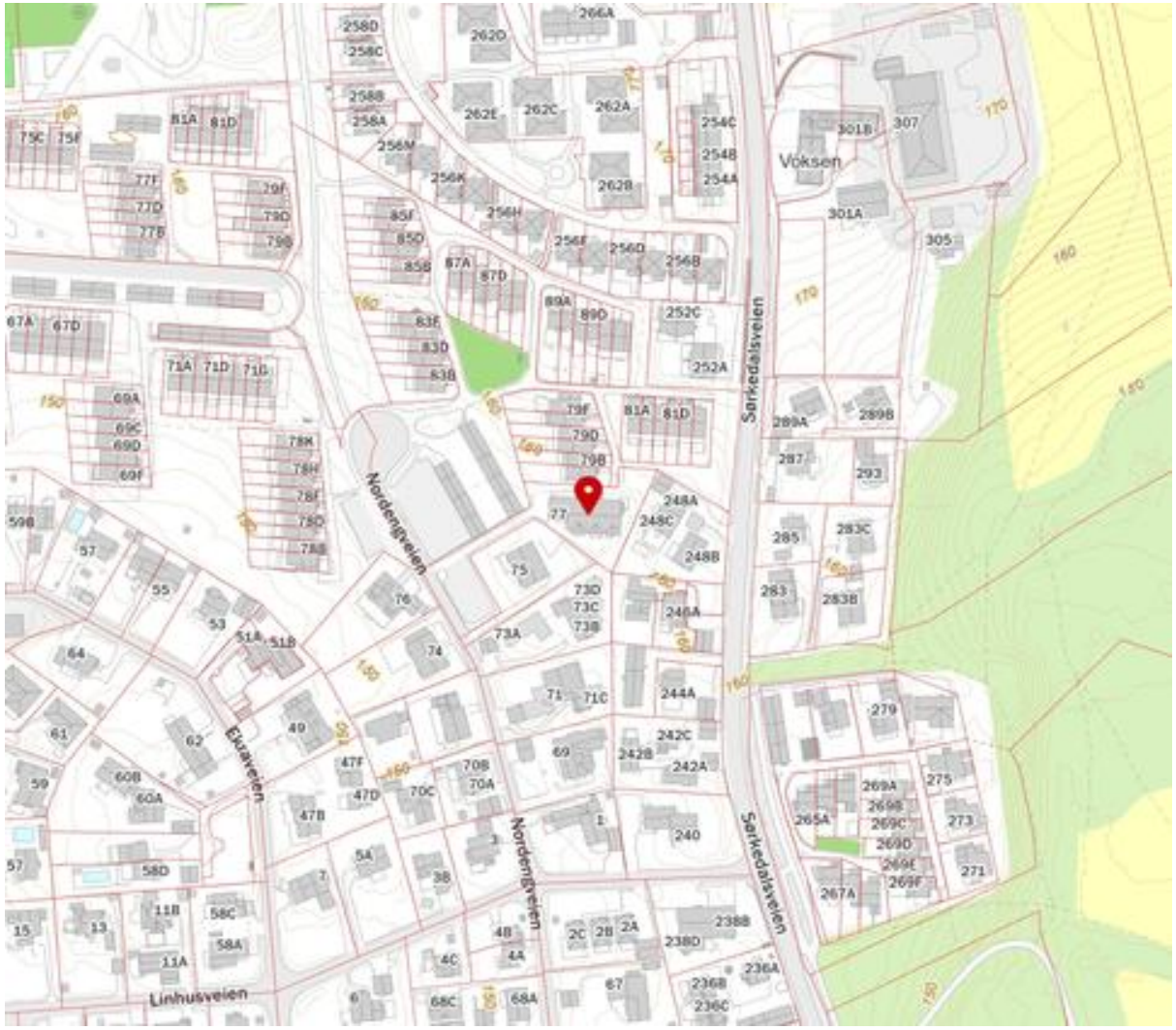
Sport

Bogstad skole	6 min
Gravdalsveien balløkke	8 min
EVO Røa	16 min
SATS Røa Trening&Bad	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Boberg	9578-5998-4-1673585	2026-03-12 20:32:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordengveien 77, 0755 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anne Frederikke Boberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. september 1992

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiet Nordengveien 77
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Recover AS i 2025 på oppdrag fra IF forsikring på grunn av vannlekkasje fra bad i etasje over. Nytt bad i etasjen over, i min leilighet er takhimling tilbakestilt etter undersøkelser, reparasjon av etasjeskille og opptørking. Har tilgang på dokumentasjon av utført arbeid i etasje over. Lekkasje sisterne toalett 2018. Pakning byttet av rørleggerbedrift Knut Hansen AS Satt inn nytt dusjkabinett med tilhørende rørarbeid i 2016. Utført av Varme og Bad ved Martinsen og Brodahl AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Ref punkt over, kun takhimling og innvendig takkonstruksjon samt oppgitt utvendig rørarbeid ble rekonstruert etter undersøkelser og etter ferdigstillelse av badet i etasjen over.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera elektro & vvs as Oppgradering kurs/er og nye stikk/kontakter i forbindelse med innstallering av nytt kjøkken

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn fra 2016, uten anmerkninger.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: UM eiendomsdrift hadde oppdraget og benyttet V&B Oslo på rørleggerdelen. Stoppekraner skiftet ut. Desember 2024

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegg i 2019. Gjennomført i regi av sameiet av Hamre ventilasjonsrens AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen små sprekker i et par fliser på badet. Ref punkt tidligere. Tak utbedret etter vannlekkasje fra etasjen over.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noe råteskade på flere rekkverksstolper. Noe vann ned på terrasse ved mye snø på terrassen over. Nabo er gjort oppmerksom på dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Henviser til tidligere punkt om dette vedrørende lekkasje på kjøkken

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 8.3.2026

---

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? Oppgitt i salgsoppgave ved kjøp i 1992. Oppgitt i tilstandsrapport mars 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Boberg	**2026-03-12**

Identifikasjon

Anne Boberg

Signicat

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NORDENGVEIEN 77, 0755 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 2052 Seksjon: 6
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	03/03/2026
Utskriftsdato:	11/03/2026
Oppdragsnummer:	99034
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

2-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

Ny himling i bad etter lekkasje fra bad i etasjen over. Takarbeid ble utført i 2025 etter en omfattende forsikringssak. Undersøkelser utført av Recover og senere Promens avdekket at årsaken til skaden var feil på badet i etasjen over, og dette badet ble deretter utbedret. Tetting av hull i taket i vår leilighet ble utført av Ifs egne utførende, saksnummer (25.0028033)

2024:

Det ble meldt vannlekkasje med påfølgende utbedring og oppgradering av kjøkken. Arbeidene ble utført på oppdrag fra If Forsikring av Recover med tilknyttede underentreprenører. Tiltakene omfattet både rørlegger- og elektroarbeider. Saksnummer IF: 24.0564204.

2019:

Rens av ventilasjonsanlegg i sameiet, utført av Hamre Ventilasjonsrens AS.

2018:

Lekkasje fra toalettsisterne. Pakning ble skiftet av Rørleggerbedrift Knut Hansen AS.

2016:
Montering av nytt dusjkabinett med tilhørende rørarbeider, utført av Martinsen og Brodahl AS.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1990, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 210 000 – 430 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anne Frederikke Boberg
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 2052 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1969.6 m²
Eierbrøk seksjon:	42 / 722
Hjemmelshaver:	Anne Frederikke Boberg
Adresse:	Nordengveien 77, 0755 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/03/2026		Opplysninger gitt av eier via spørreskjema og mail før befaringen.		
Egenerklæring	03/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 25.02.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	38	0	0	6
Sum bolig:	38	2	0	6
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

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

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, uten datostempling, fremstår av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte trehvite innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, soverom og entré.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue/kjøkken og 12 mm i soverom og entré. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m². Dekke i betong og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er påvist råteskader i flere rekkverksstolper samt løse panelbord. Forholdet medfører redusert styrke og stabilitet i konstruksjonen og innebærer økt risiko for personskader og svikt. TG3 er gitt på grunn av råteskadet rekkverk. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at råteskadet rekkverk/stolpe byttes og panelbord festes. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden ble målt til ca. 94 cm under befaringstidspunktet.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer ved deler av anlegget i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår for øvrig. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator med avtrekk i kjøkken og avtrekk i bad, tilknyttet felles avtrekksvifte i bygget. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, avtrekk i bad er vurdert som tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Ikea kjøkkeninnredning fra 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Betong i bod. Parkett i soverom. Laminatgulv for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert en manglende parkettstav i soverom (TG2). TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater.
Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller kun løse varmekilder i boligen. Samsvarserklæring signert av MONTERA ELEKTRO & VVS AS og datert 30-04-2025 er fremvist for følgende arbeider: - Montering av stikkontakter. - Montering av komfyrvakt. - Omlegging av tilførsler. - Montering av JF. automater. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. Diverse oppgraderinger av el.anlegget tilknyttet montering av nytt kjøkken i 2024 etter forsikringssak. - Løses sikringene ofte ut? Ukjent. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 23.06.2016.
Tilstandsvurdering:	Det er observert jordede og ujordede stikk i stue/kjøkken. Det bør ikke være jordede og ujordede stikkontakter i samme rom, da dette strider mot gjeldende forskrifter. Det anbefales at forholdene utbedres av en fagperson. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeår. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeår med fliser på betong, sluk i plast, flislagte veggoverflater, sparklet og malte plater himlinger, baderomsinnredning med veggskap med profilerte fronter, dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad TG3 er gitt som følge av at badet har nådd eller overskredet forventet levetid. Det foreligger dermed økt risiko for svikt i tettesjikt og påfølgende fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. På denne bakgrunn må det påregnes en fullstendig rehabilitering av badet. Prisestimatet er basert på riving av eksisterende baderom, inkludert gulv- og veggkonstruksjoner, utskifting av sluk, fornyelse av røropplegg og etablering av nye varmekabler. Videre er det lagt til grunn oppbygging med nytt membran-/fuktsikringssystem samt nye overflater med flis på gulv og vegger. Det presiseres at estimatet er et sjablongmessig anslag. For mer nøyaktig kostnadsbilde anbefales det å innhente konkrete tilbud fra kvalifisert håndverker eller entreprenør.
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

TG: 3

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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

Vår ref: 14-0094/26
Oslo, 16.02.2026

Megleropplysninger på Nordengveien 77 - gnr. 27, bnr. 2052, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Anne Frederikke Boberg	Nordengveien 77, 0755 Oslo	01.09.1944

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på							
Styreleder	Navn: Jeanette Myhrer	Tlf.: 41470968	E-post.: nordengveien77@gmail.com				
INFORMASJON OM EIENDOMMEN							
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 27	Bnr.: 2052	Snr.: 6	Kommune: Oslo			
Sameiets org.nr:	980615634		Tomten er ☐ eiet ☐ festet				
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:				
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?				
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☑ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei			
Forsikring for sameiet ✓	Forsikringsselskap og polisenr. ✓						
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: IF. SP5242282.3.1.				
PARKERING OG GARASJE							
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	felles p.p			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?							
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr			

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	nordengveien77@gmail.com

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DnB	73 771,77				
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	ca 1 år
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 5 859		
Har sameiet formue?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 176 666	Seksjonens andel formue? Kr 10 277

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 938	Er det restanse?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr	3938
Forfallsdato:	03.03.26	Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	6215	Kontonummer for betaling: 1520 14 71637
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post o.skretteberg@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Ole K. Skretteberg
Eiendomsmegler
+47 976 21 203 / o.skretteberg@nordvikbolig.no

Vedtekter for Sameiet Nordengveien 77

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 18. september 1991

Sist revidert den 21.juni 2021

§1. Navn og Formål
Sameiet Nordengveien 77, Gnr. 27, Bnr. 2052 i Oslo kommune, består av 18 seksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer av eiendommen disponeres av felleskapet eller i følge særskilt avtale mellom den enkelte sameier og styret.

Sameiet har til formål:
Å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer samt å ivareta alle andres saker av felles interesse for sameierne.

§2. Disponering
Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter og eierseksjonsloven, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder salg, pantsettelse og utleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i felleskap forpliktet til å delta i dette selv.

§3. Sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinert sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig minst 8 dager, og høyst 20 dager, før møtet. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet samt saksliste.

Det skal i innkallingen varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøte.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Saker som er innkommet til styret fra sameierne.
6. Eventuelt

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 – en – stemme for hver seksjon de eier.

En sameier har rett til å la seg representere med fullmektig på sameiermøtet. Husstandsmedlemmer har møte- og talerett på sameiermøtet. Sameiermøtet vedtar sameiets vedtekter og husordensregler

Sameier møtet velger sameiets revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt i hans sted.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Dersom denne ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende møtedeltakerne.

Det påligger styrets ledelse å føre protokoll over alle forhandlinger og beslutninger som treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses som vesentlige.

Videre kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om fastsetting og endring av sameiets vedtekter.

Husordensreglene vedtas og endres med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

§4. Styret
Sameiet ledes av et styre som ivaretar forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet på sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av 3 medlemmer. Styrets formann velges særskilt på sameiermøtet. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, og slik at det søkes opprettholdt kontinuitet i styre ved at bare halvparten av styret skiftes ut på en gang.

Styret tilkjennes en godtgjørelse som vedtas på årsmøte.

Styret inngår eventuelt forretningsføreravtale og ansetter eventuell vaktmester.

§5. Eierbegrensninger
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon herunder salg, bortleie og pantsettelse.

Ved utleie skal sameier(eier av seksjonen) melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietakeren oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Leietakeren plikter å følge ordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse medfører brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom sameier til tross for advarsler vesentlig

misligholder sine forpliktelser overfor sameier kan vedkommende med minst tre månedersskriftlig varsel pålegges av styret å flytte og å selge leiligheten.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med sameierens mislighold av sameieravtalen kompenseres med avkortning av salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. brudd på husordensreglene, at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet at det er fortsatt manglende betaling kan resultere i tvangssalg av seksjonen.

Sameiet foreholder seg panterett som tinglyses i hver seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdelingen besluttes gjennomført. Dette er til dekning av seksjonene andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha beste prioritet.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av seksjonens ubetalte del av fellesutgiftene, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt skal betales, og hefter for tidligere seksjonseiers forpliktelser.
Ved eiendomsoverdragelse belastes kjøper med kr. 1500,- som skal dekke sameiets utgifter ved eiendomsoverdragelsen. Eierskiftegebyret dekker utgifter slik som fornyelse av ringeklokke- og postkasseskilt, reparasjoner av skader oppstått under inn- og utflytting samt honorar til forretningsfører.

Styret skal godkjenne alle eiendomsoverdragelser.

Bruk av fellesrom og fellesarealer
Bruk av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§6. Skadeforsikring og vedlikehold

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameier som installerer/bruker dusj uten dusjkabinett direkte knyttet til sluket, må selv sørge for nødvendig behandling av badegulv s.a. dette blir 100 % vanntett.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Ved totalrehabilitering av våtrom skal dette meldes til styret før oppstart. Ved rehabilitering av bad/ kjøkken skal dette utføres etter de til enhver tid gjeldende forskrifter. Rehabiliteringen skal samkjøres med seksjonen over/under for å få en helhet på rørsystemet (s.a. det ikke ligger igjen små partier med gammelt system). Dette for å sikre at rørsystem i bygningen opprettholder en god kvalitet.

Utvendige dører og vinduer tilknyttet den enkelte boenhet skiftes av den enkelte sameier når behov for utskiftning skyldes forhold vedrørende leiligheten, slitasje eller elde.

Enklere utvendig vedlikehold (maling, beising etc.) er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet holder maling beis etc., men ikke redskap. Øvrige vedlikehold av eiendommen ved bygninger, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører er sameiets ansvar. Ved manglende indre eller ytre vedlikehold kan styret etter tre måneders varsel utføre for sameierens regning.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Den enkelte sameier dekker egen forsikring for inventar og løsøre og eventuell bygnm. innredninger. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiets forsikring.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller på en annen måte seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt det rekker, inkludert egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Uaktsomhet vil bl.a. være mangelfull oppfølging av handlingsplaner. Skader som skyldes dusjing uten dusjkabinett direkte knyttet til sluket i et utett bad, defineres som uaktsomhet.

§7. Drift av fellesanlegg
Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonseierne en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes etter budsjett som godkjennes av det ordinære sameiermøtet.

Fordelingen på seksjonene skjer iht. sameiebrøken som er fastsatt på oppdelingsbegjæringen. Enkelte vaktmestertjenester deler imidlertid likt mellom sameierne etter styrets vedtak.

§8. Bygningsmessige endringer
Standardheving som påbygg, utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markise, endringer av fasadebekledning, endring av utvendig farge etc. kan kun skje etter en samlet plan for

eiendommen og etterkommende godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet. For vesentlige endringer kreves behandling på sameiermøtet, og det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§9. Garasjer og Boder
Boder og parkeringsplasser tilhører den enkelte seksjon, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen. Boder og parkeringsplasser kan ikke leies ut separat.

§10. Lov om eierseksjoner
Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.32 om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Vedtektene skal ved eierkiftet tiltres av ny seksjonseier.

Agenda årsmøte i Sameiet Nordengveien 77

Tid: Torsdag 20. februar 2025 kl. 18.00

Sted: Nordengveien 77, i gangen ved inngangspartiet

Agenda med alle vedlegg er sendt til alle seksjonseierne pr. e-post. Agenda med vedlegg er også hengt opp på tavla i gangen i Nordengveien 77.

Agenda

1. **Regnskap 2024 og budsjett 2025. Likviditet fremover**
    a. Se vedlegg.

2. **Valg av styreleder, styremedlem og evt. vararepresentant**

3. **Vannskade i bygget.**
   Det er avdekket 2 vannlekkasjer i 2 seksjoner.
   Saken behandles hos forsikringsselskap IF
   Egenandel på 12.000.

4. **Parkering og snø.**
   Det er kun 1 parkeringsplass per seksjon. Egne regler for gjesteparkering.
   Parkeringsmuligheter i vintersesongen er betydelig redusert. Det må påregnes snørydding for egen bil, når måkebilen ikke kommer fram. (biler står på begge sider av park.plassen).
   Vær obs på biler som ikke hører til bygget. Vi har blitt oppmerksom på at naboen benytter seg av vår park.plass.

5. **Installasjon av brannslukningsapparater og brannvarslere i fellesområder.**
   Vi ble anbefalt å montere seriekoblet brannvarslere og brannsl.apparater i inngangspartiet.

6. **Saker som er innkommet til styret fra sameierne**
7. **Eventuelt.**

Vel møtt!!
Styret i Sameiet Nordengveien 77 v/styreleder Jeanette Myhrer

Referat årsmøte 2025 i Sameiet Nordengveien 77

Tid: Torsdag 20. februar 2025 kl. 18.00
Sted: Nordengveien 77, i gangen ved inngangspartiet
Til stede: Jeanette, Christer, Bjørn, Marte Nyvoll, Victoria Bache, Carolina Bache, Brage Olsen.

1. Regnskap 2024 og honorar styret

Godkjent.

2. Valg av styreleder, styremedlem og evt. vararepresentant

Styremedlemmer:

- Jeanette Myhrer (Styreleder)
- Marte Nyvoll
- Christer Glatz – trekker seg.

3. Økning i felleskostnader for kunne å dekke nødvendig vedlikehold og økning i priser fra leverandører

Forslag fra styremedlemmer fremmet i årsmøteinnkalling økes husleie med 10% med virkning fra leie gjeldende april 2025 og basert på siste faktura for mars 2025.

Vedtak: Forslaget er godkjent med samtlige til stede.

4. Felles informasjonskanal

Forslag sendes: nordengveien77@gmail.com.
Er det noen med kunnskaper, som kan opprette Facebok side?

5. Vannlekkasje fra leiligheten 13 3.etg til 6. 2.etg.

Avventer svar fra IF forsikring. Rapporten er ikke klar. Når vi får svar innkalles det til nytt møte.

6. Eventuelt
Vi må finne nytt styremedlem. Har noen lyst til å bli med på laget?
Etablering av brannslukningsutstyr i gangene.

Oslo, 20. februar 2025

__sign_____ _____ _____
Jeanette Myhrer/ styreleder Marte Nyvoll Christer Glatz (referent)

Agenda årsmøte i Sameiet Nordengveien 77

Tid: Torsdag 20. februar 2025 kl. 18.00

Sted: Nordengveien 77, i gangen ved inngangspartiet

Agenda med alle vedlegg er sendt til alle seksjonseierne pr. e-post. Agenda med vedlegg er også hengt opp på tavla i gangen i Nordengveien 77.

Agenda

1. **Regnskap 2024 og budsjett 2025. Likviditet fremover**
    a. Se vedlegg.

2. **Valg av styreleder, styremedlem og evt. vararepresentant**

3. **Vannskade i bygget.**
   Det er avdekket 2 vannlekkasjer i 2 seksjoner.
   Saken behandles hos forsikringsselskap IF
   Egenandel på 12.000.

4. **Parkering og snø.**
   Det er kun 1 parkeringsplass per seksjon. Egne regler for gjesteparkering.
   Parkeringsmuligheter i vintersesongen er betydelig redusert. Det må påregnes snørydding for egen bil, når ikke måkebil kommer fram. (biler står på begge sider av park.plassen).
   Vær obs på biler som ikke hører til bygget. Vi har blitt oppmerksom på at naboen benytter seg av vår park.plass.

5. **Installasjon av brannslukningsapparater og brannvarslere i fellesområder.**
   Vi ble anbefalt å montere seriekoblet brannvarslere og brannsl.apparater i inngangspartiet.

6. **Saker som er innkommet til styret fra sameierne**
7. **Eventuelt.**

Vel møtt!!
Styret i Sameiet Nordengveien 77 v/styreleder Jeanette Myhrer

Sameiet Nordengv 77
980615634

Resultatrapport

Bruker: Jeanette Myhrer
Utskriftsdato: 11.02.2025

Søkekriterie:
Fra dato: 01/01/2024 Til dato: 12/31/2024

Kontonr	Kontonavn	Totalt	%	Hittil, forrige år
3600	Leieinntekter beboere. MVA fritt	-547 304		-510 938
3610	Ekstra innbetaling 2023	0		-200 000
3970	Utgående gebyrer, avgiftsfritt	-175		-315
	Sum inntekter	-547 479	-100	-711 253
4510	Selvst næringsdrivende innberettes	0		0
	Sum vare/materialkostnad	0	0	0
	Dekningsbidrag	*-547 479*	*-100*	*-711 253*
	Sum lønnskostnader	0	0	0
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	22 000		22 000
5400	Arbeidsgiveravgift	3 102		3 102
5980	Avsatt lønn	-1 102		0
	Sum annen personalkostnad	24 000	4	25 102
	Sum personalkostnader	*24 000*	*4*	*25 102*
	Sum avskrivninger	0	0	0
	Sum frakt/transport ved salg	0	0	0
	Sum kostnader ved produksjon	0	0	0
6320	Renovasjon, vann, avløp mv.	101 940		87 326
6340	Lys, varme	45 116		73 644
6360	Renhold	29 400		29 400
6370	KabelTV	103 401		98 071
6390	Diverse småkostnader	1 623		1 254
	Sum kostnader lokaler	281 480	51	289 695
	Sum leiekostnader maskiner/inventar	0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0
6590	Hardware og software	10 039		8 829
	Sum kostnadsført verktøy/inventar mv	10 039	2	8 829
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0		15 793
6610	Utomhus	61 928		84 375
	Sum reparasjon og vedlikehold	61 928	11	100 168
6700	Regnskapshonorar	66 291		28 999
6705	Regnskap andre tjenester	0		19 008
	Sum fremmedtjenester	66 291	12	48 007
	Sum kontorkostnader	0	0	0
	Sum telefon porto mv	0	0	0
7400	Kontingenter, fradragsberettiget	2 130		1 990
7500	Forsikringspremie	85 348		38 736
7740	Øreavrunding, MVA - oppgjør	0		6
7770	Bank og kortgebyrer	6 246		6 193
7780	Renter og gebyrer inkasso	0		90
	Sum andre driftskostnader	93 724	17	47 015
	Sum driftskostnader	*513 462*	*94*	*493 714*
	Driftresultat	*-10 017*	*-2*	*-192 437*
8150	Annen rentekostnad	19 662		23 435
	Sum finansposter	19 662	4	23 435
	Sum betalbar skatt og EO poster	0	0	0
	Finansposter	*19 662*	*4*	*23 435*
	Periodens resultat før disponeringer	*9 645*	*2*	*-169 002*
8960	Overføring annen egenkapital	-9 645		169 002
	Sum disponeringer	-9 645	-2	169 002
	Disponeringer	*-9 645*	*-2*	*169 002*
	Periodens resultat	*0*	*0*	*0*

Sameiet Nordengv 77
980615634

Balanserapport

Bruker: Jeanette Myhrer
Utskriftsdato: 11.02.2025

Søkekriterie:
Fra dato: 01/01/2024
Til dato: 12/31/2024

Datotype: dato

Kontonr	Kontonavn	IB	Totalt	UB	UB Forrige år
	Sum immaterielle eiendeler ol.	0	0	0	0
	Sum tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0	0	0
	Sum transportmidler, inventar og maskiner o.l.	0	0	0	0
	Sum finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
	Sum anleggsmidler	*0*	*0*	*0*	*0*
	Sum varelager og forskudd til leverandører	0	0	0	0
1500	Kundefordringer	51 071	-42 028	9 043	51 071
	Sum kortsiktige fordringer	51 071	-42 028	9 043	51 071
	Sum merverdiavgift, opptjente offentlige tilskudd o.l.	0	0	0	0
1742	Forskuddsbetalt forsikring	26 677	-26 677	0	26 677
	Sum forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	26 677	-26 677	0	26 677
	Sum kortsiktige finansinvesteringer	0	0	0	0
1920	Bank 1594.01.43435	113 066	-11 482	101 584	113 066
	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	113 066	-11 482	101 584	113 066
	Sum omløpsmidler	*190 814*	*-80 187*	*110 627*	*190 814*
	Sum eiendeler	*190 814*	*-80 187*	*110 627*	*190 814*
	Sum innskutt egenkapital	0	0	0	0
2050	Annen egenkapital	80 760	9 645	90 405	80 760
	Sum opptjent egenkapital	80 760	9 645	90 405	80 760
	Overført fra resultat	0	0	0	0
	Sum egenkapital	*80 760*	*9 645*	*90 404*	*80 760*
	Sum avsetning til forpliktelser	0	0	0	0
2220	Gjeld til DnB 1636.52.43313	-234 530	73 155	-161 375	-234 530
	Sum annen langsiktig gjeld	-234 530	73 155	-161 375	-234 530
	Sum langsiktig gjeld	*-234 530*	*73 155*	*-161 375*	*-234 530*
	Sum konvertible lån, sertifikatlån og gjeld til kred.insit.	0	0	0	0
2400	Leverandørgjeld	-9 984	-4 353	-14 338	-9 984
	Sum leverandørgjeld	-9 984	-4 353	-14 338	-9 984
	Sum betalbar skatt	0	0	0	0
	Sum skattetrekk og andre trekk	0	0	0	0
	Sum skyldige offentlige avgifter	0	0	0	0
	Sum utbytte	0	0	0	0
2950	Påløpte renter	-1 958	639	-1 319	-1 958
2960	Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt	-25 102	1 102	-24 000	-25 102
	Sum annen kortsiktig gjeld	-27 060	1 741	-25 319	-27 060
	Sum kortsiktig gjeld	*-37 044*	*-2 613*	*-39 657*	*-37 044*
	Sum gjeld	*-271 573*	*70 542*	*-201 032*	*-271 573*
	Sum egenkapital og gjeld	*-190 814*	*80 187*	*-110 627*	*-190 814*

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sparebanken Midt-Norge
v/Einar Stephansen
Søndre gate 13

7011 TRONDHEIM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101543	97/54670
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	16. september 1997

Arbeidssted : 027/2052 Nordengveien 77
Byggherre : Midt-Norge Bygg A.S, Søndre gate 13,
7011 TRONDHEIM
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

F E R D I G A T T E S T

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

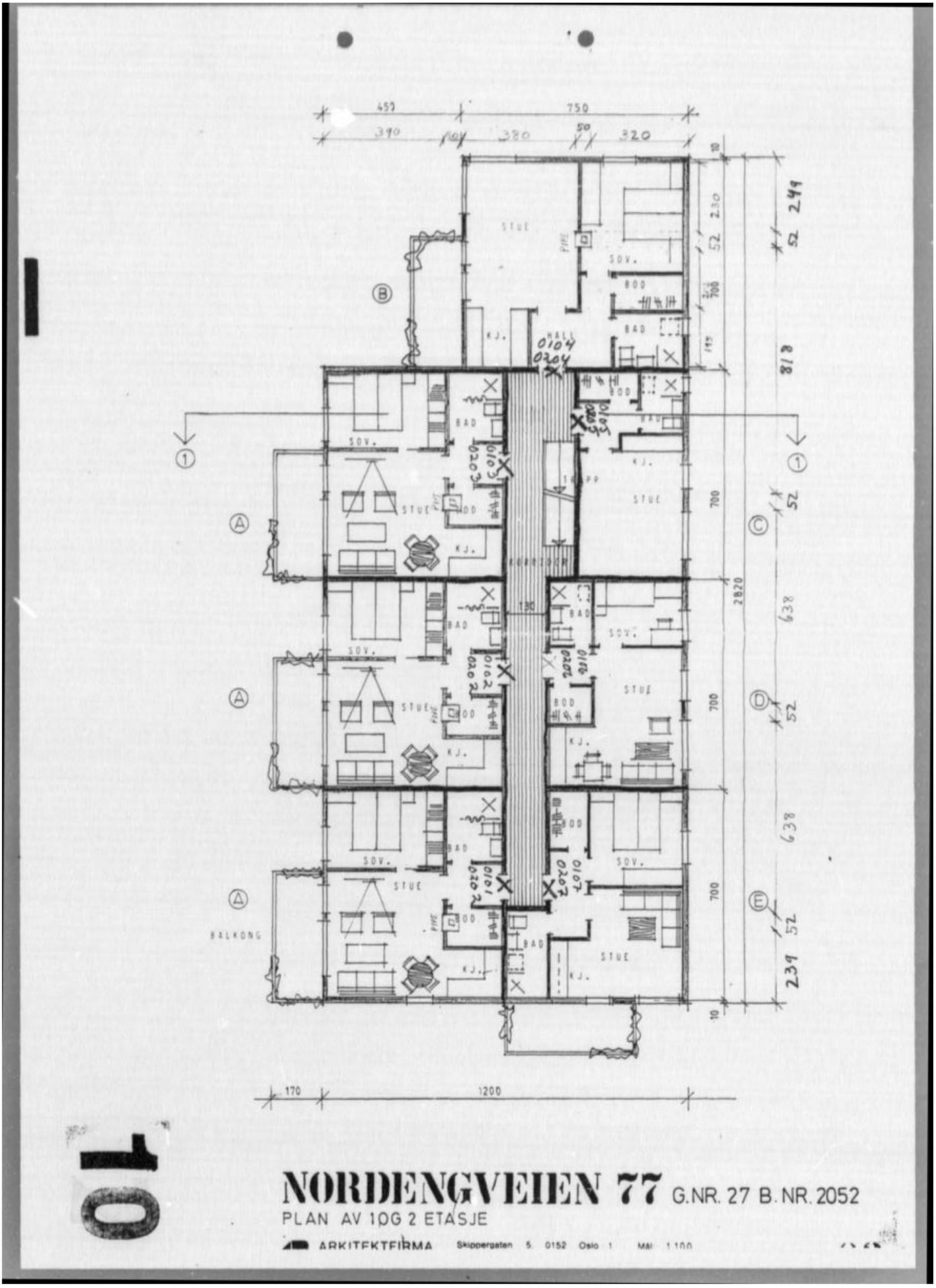
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

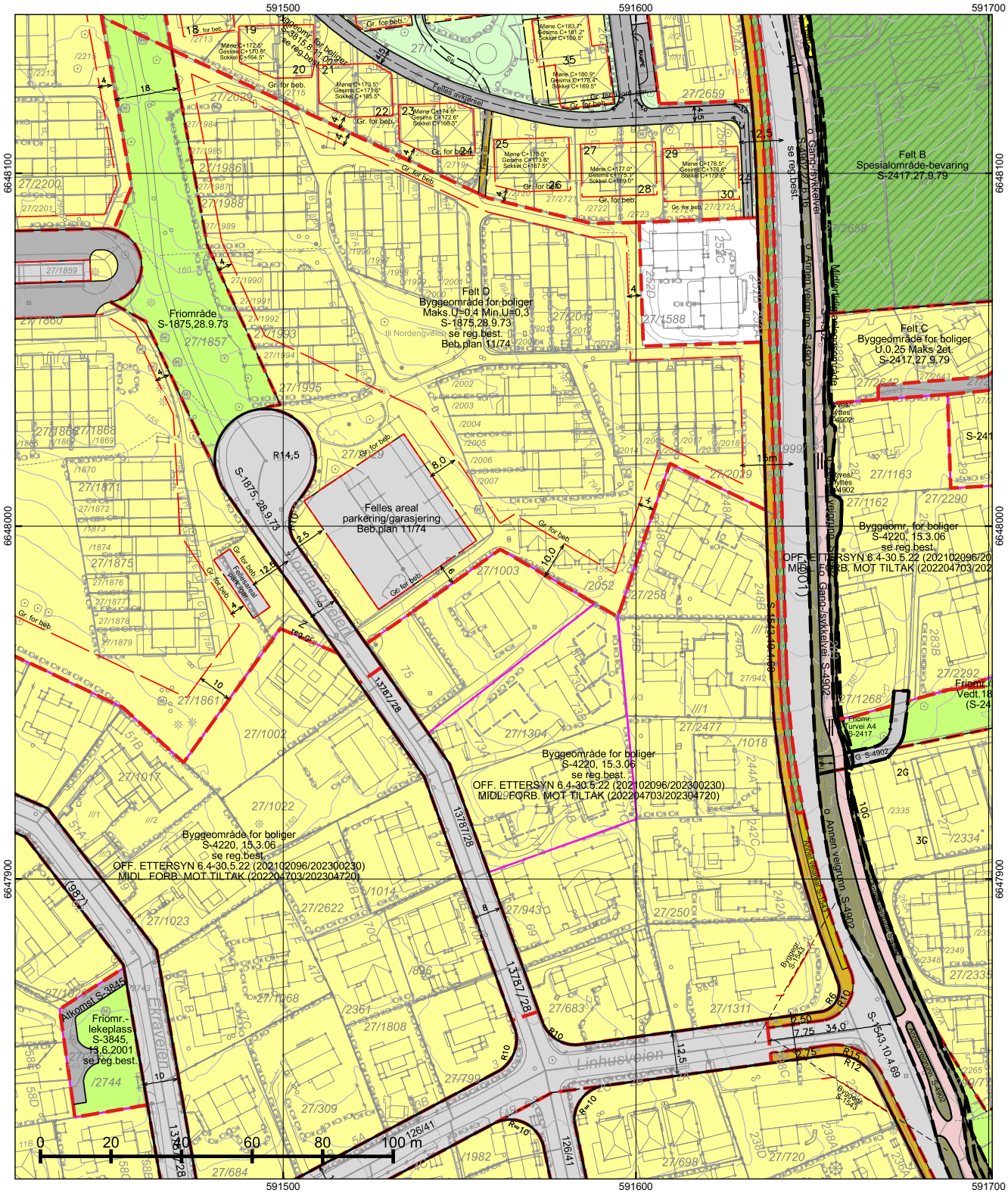
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for [illegible]
[illegible]
Ole-Jørgen Sørlie
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av ØVA.
Avkjørsler kontrolleres av ØVV.

Tronderenga 1, 0940 OSLO Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 03
Publikumsekspedisjon: 8.00 - 15.00. Kundemottak: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Bankkonto, ordinær: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 830 80 150


NORDENGVEIEN 77 G.NR. 27 B.NR. 2052
PLAN AV 1OG 2 ETASJE
ARKITEKTFIRMA Skippergaten 5. 0152 Oslo 1 Mål 1:100
STUE
SOV.
BAD
KJ.
BOD
HALL
BALKONG
0104
0204
0103
0203
0102
0202
0101
0201
0107
0207
0108
0208
459
750
390
380
320
50
10
230
52
700
115
818
249
2820
638
239
170
1200



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

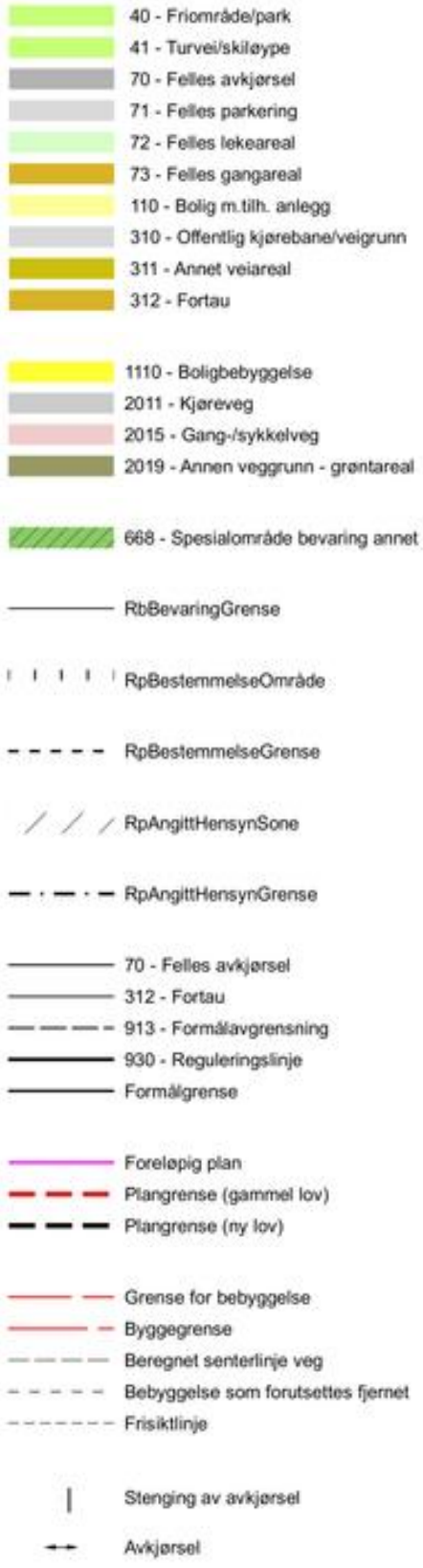
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

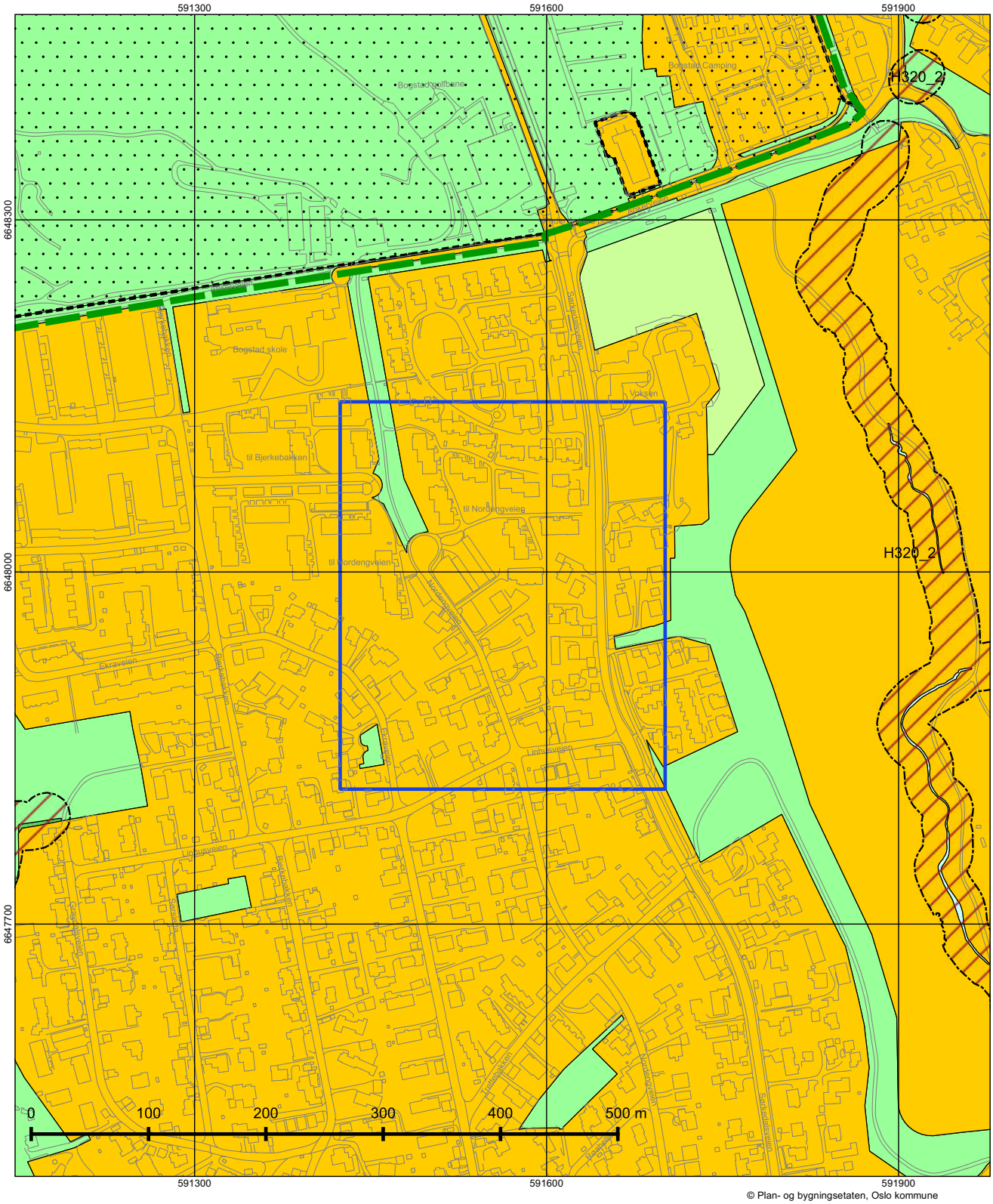
PlottID/Best.nr: 153261/ 86526949
Deres ref.:
Adresse: Nordengveien 77
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2052

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153261/86526949
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

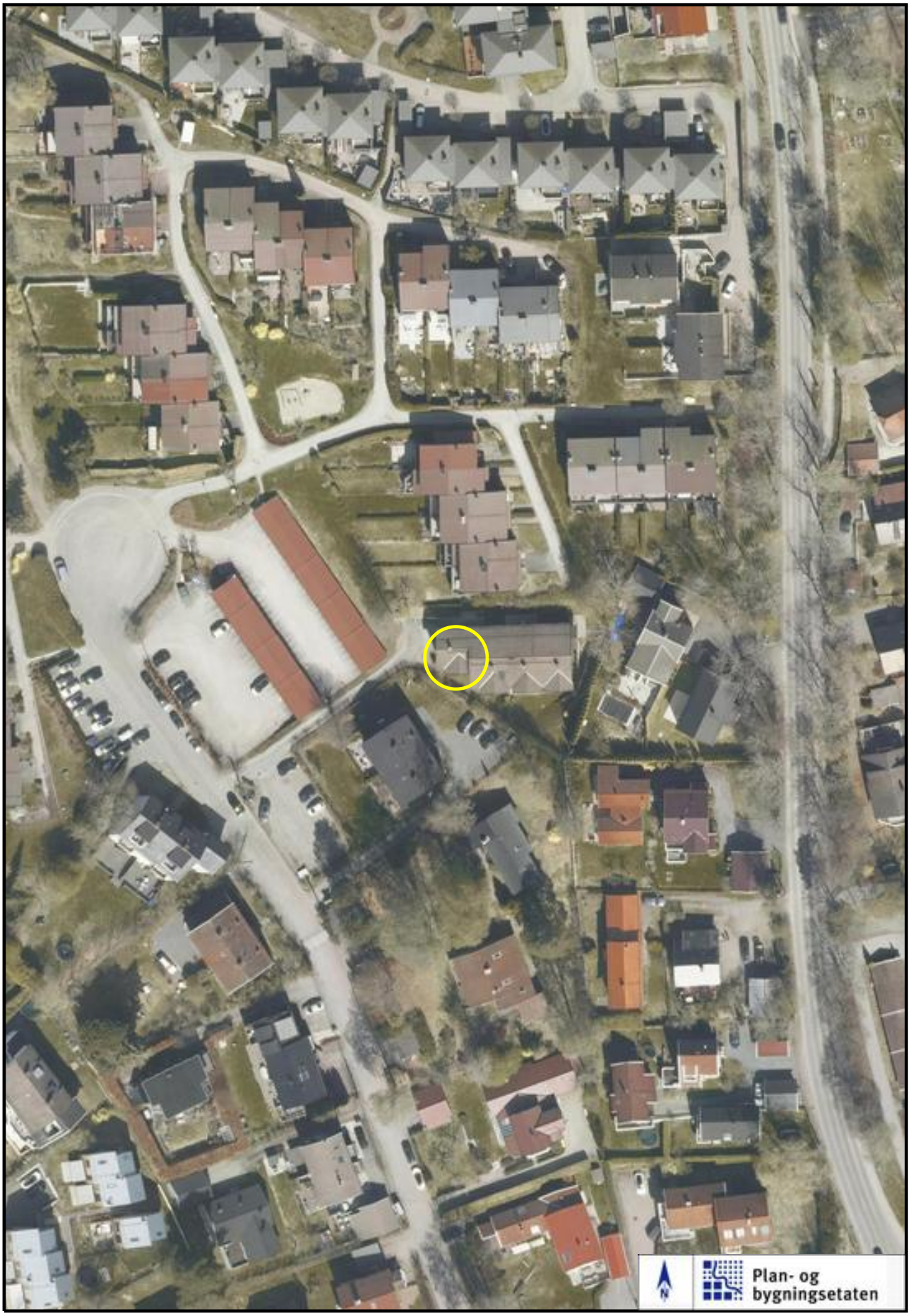
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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



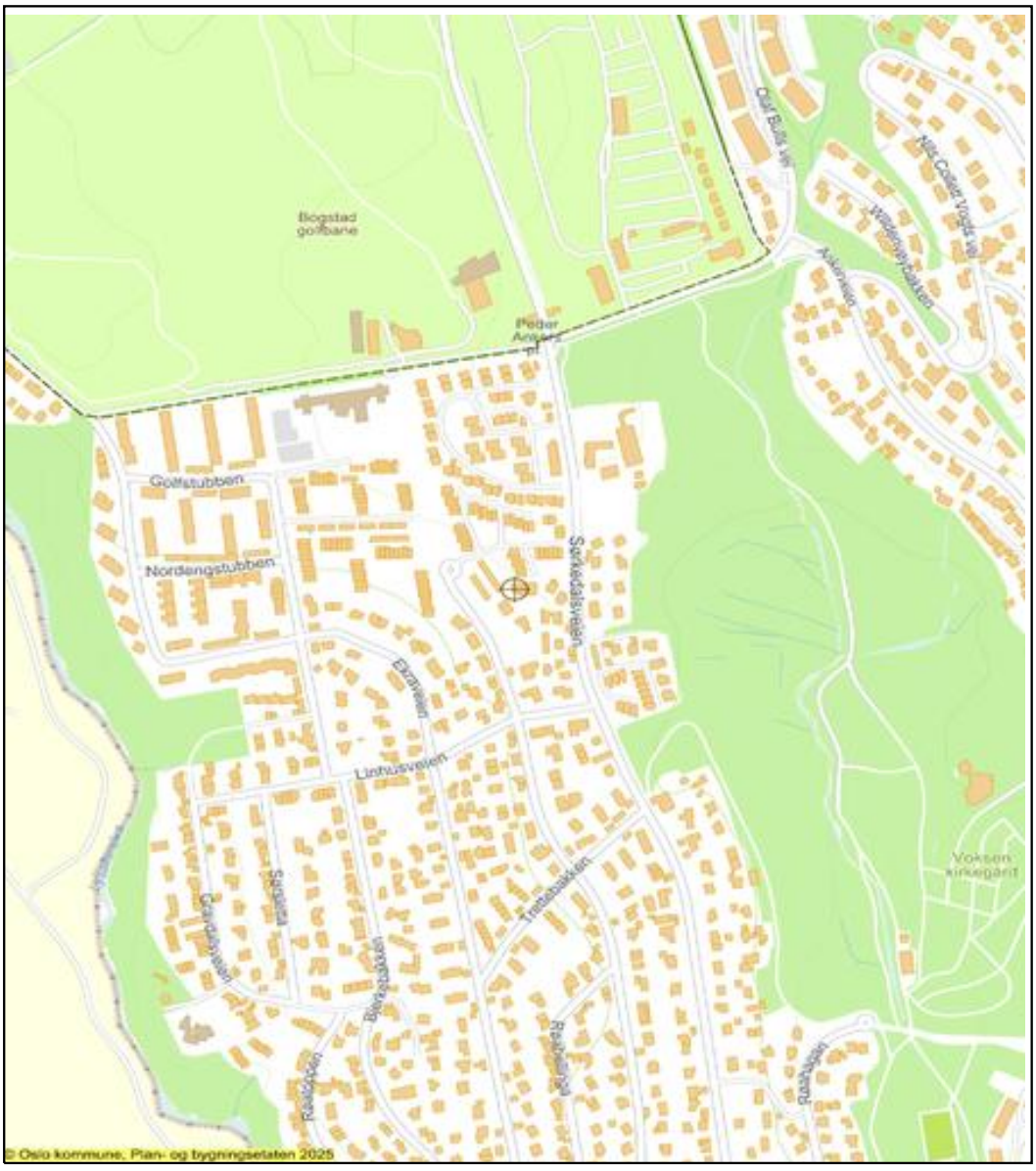


Nordengveien 77 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.02.2026

Oversiktskart

Adr.: Nordengveien 77 **Bydel :** VESTRE AKER

Gnr bnr : 27 / 2052 **Skolekrets (2020/2021):** Bogstad



Dato: 16.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

DAGBOKFØRT

13. JUNI 90 035418

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til: OSLO

Navn	Adresse	Telefon
AVA EIENDOM A/S	GIMLEVEIEN 21, 0266 OSlo 2	55 72 10

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	27	2052		OSLO

	Navn	Fødselsnummer
2. Hjemmelshaver	Sverre Schjetlein	19 12 53 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Doknr: 35418 Tinglyst: 13.06.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

JLA

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 712	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	42	21		
2	B	42	22		
3	B	42	23		
4	B	42	24		
5	B	52	25		
6	B	42	26		
7	B	42	27		
8	B	42	28		
9	B	26	29		
10	B	32	30		
11	B	36	31		
12	B	52	32		
13	B	42	33		
14	B	42	34		
15	B	42	35		
16	B	26	36		
17	B	32	37		
18	B	36	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		712	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Gjelder seksjonering av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelsene ovenfor sameiet har sameiet pant kr. 10.000,- i hver av seksjonene uten opptrinnsrett og etter 90 % av verditakst

Dato: 11/5 _90

Sted: OSLO

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

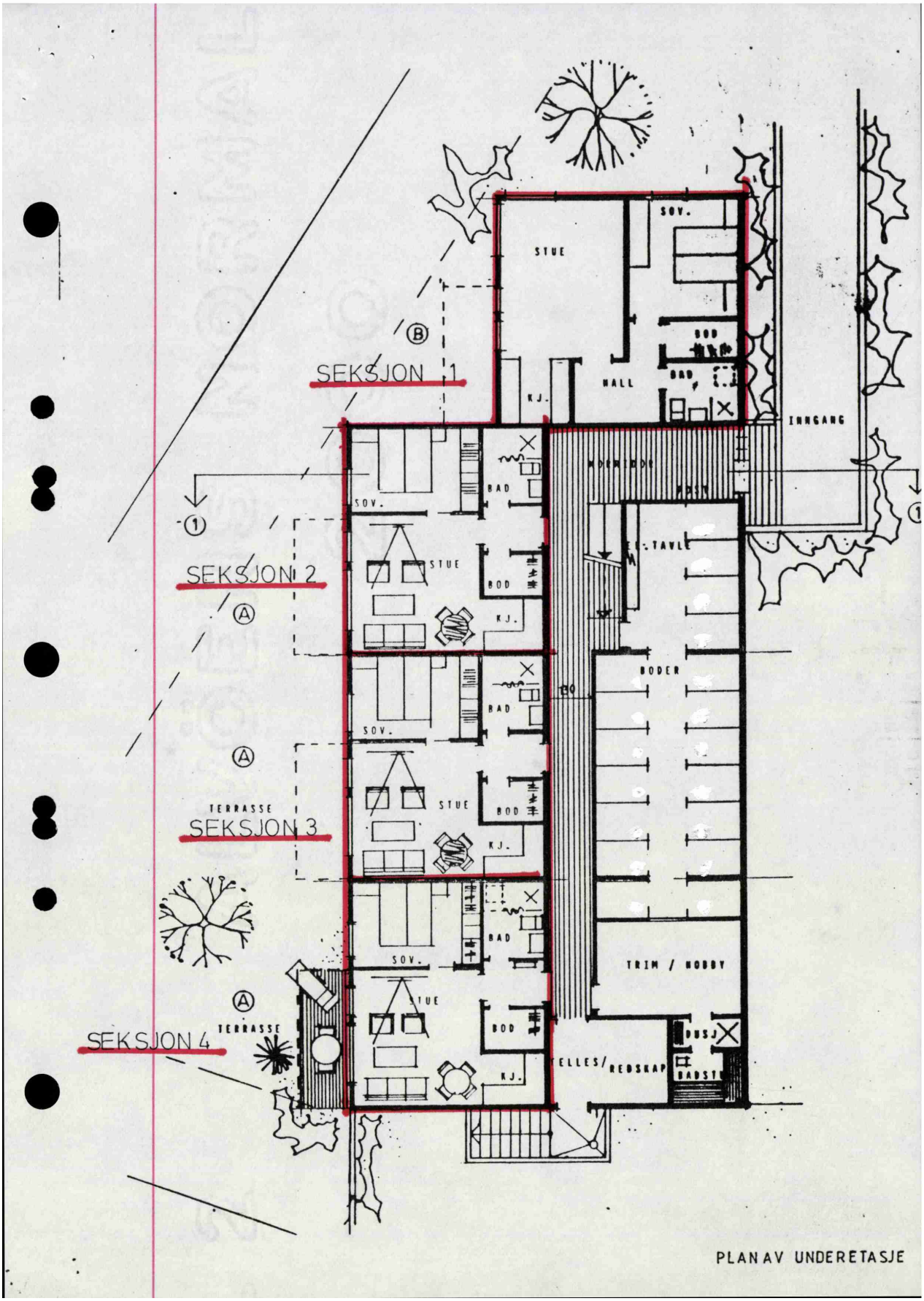
Sverre Schjetlein

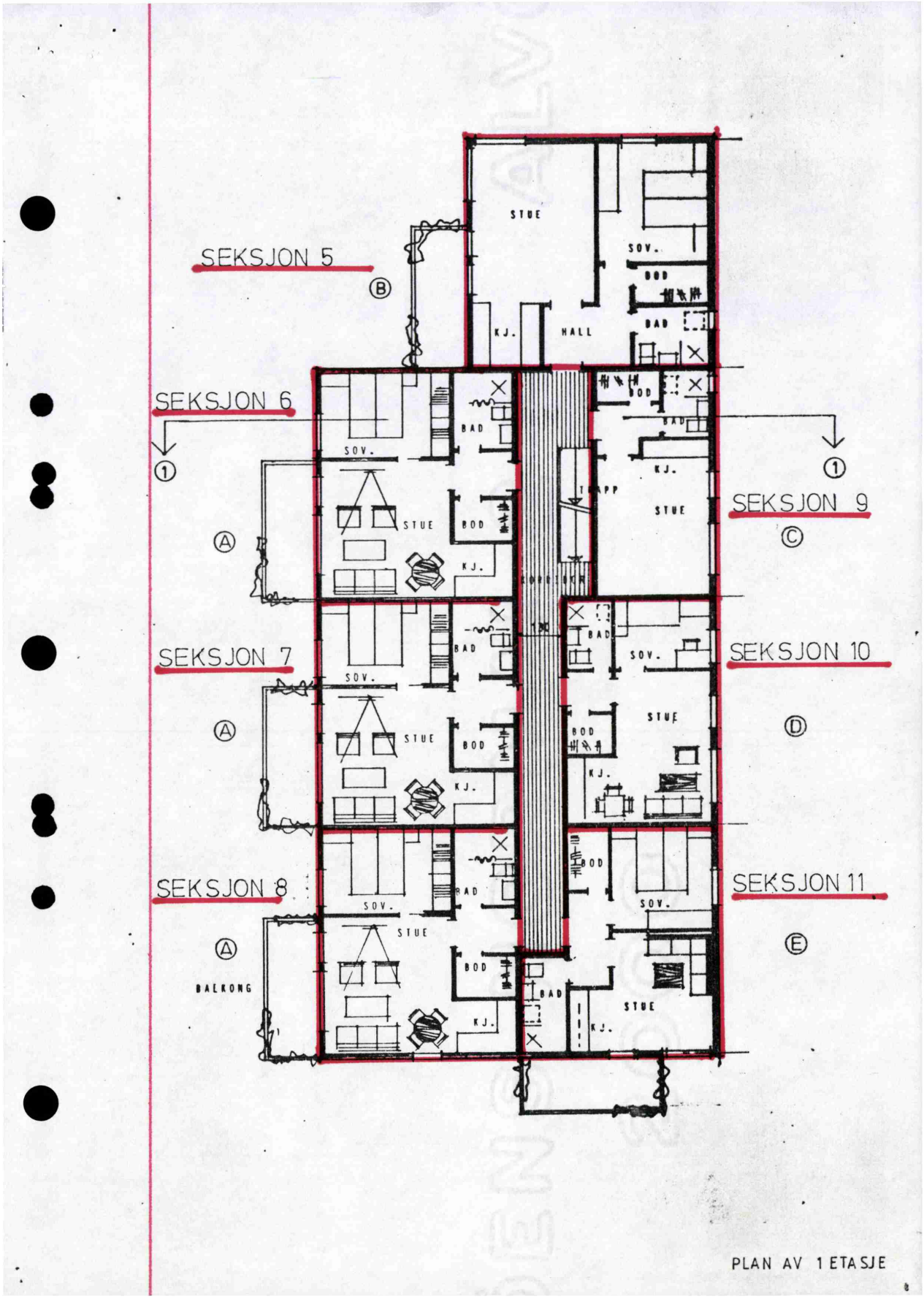
Tinglysingsstempel

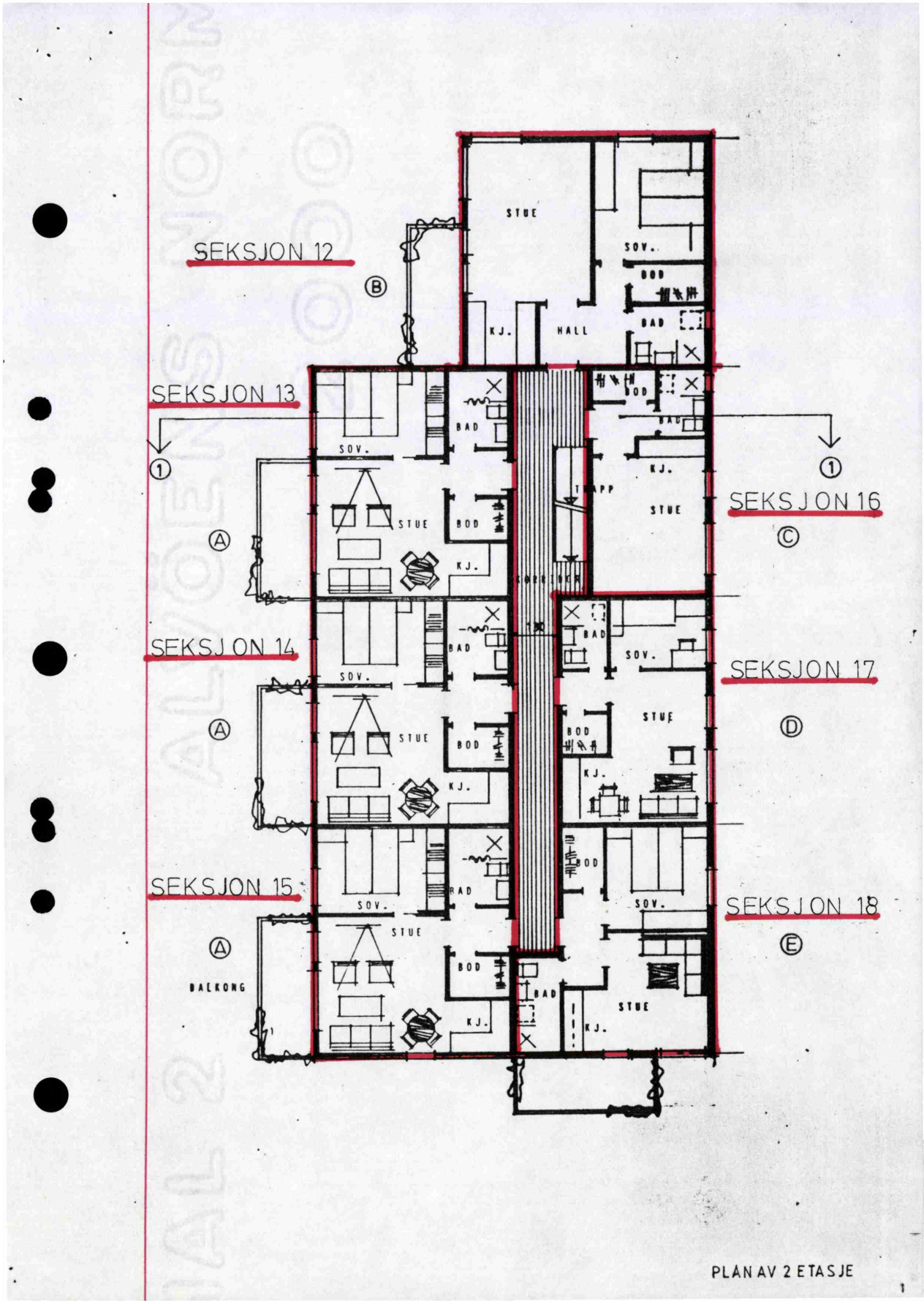
Vi samtykker i at seksjonering finner sted

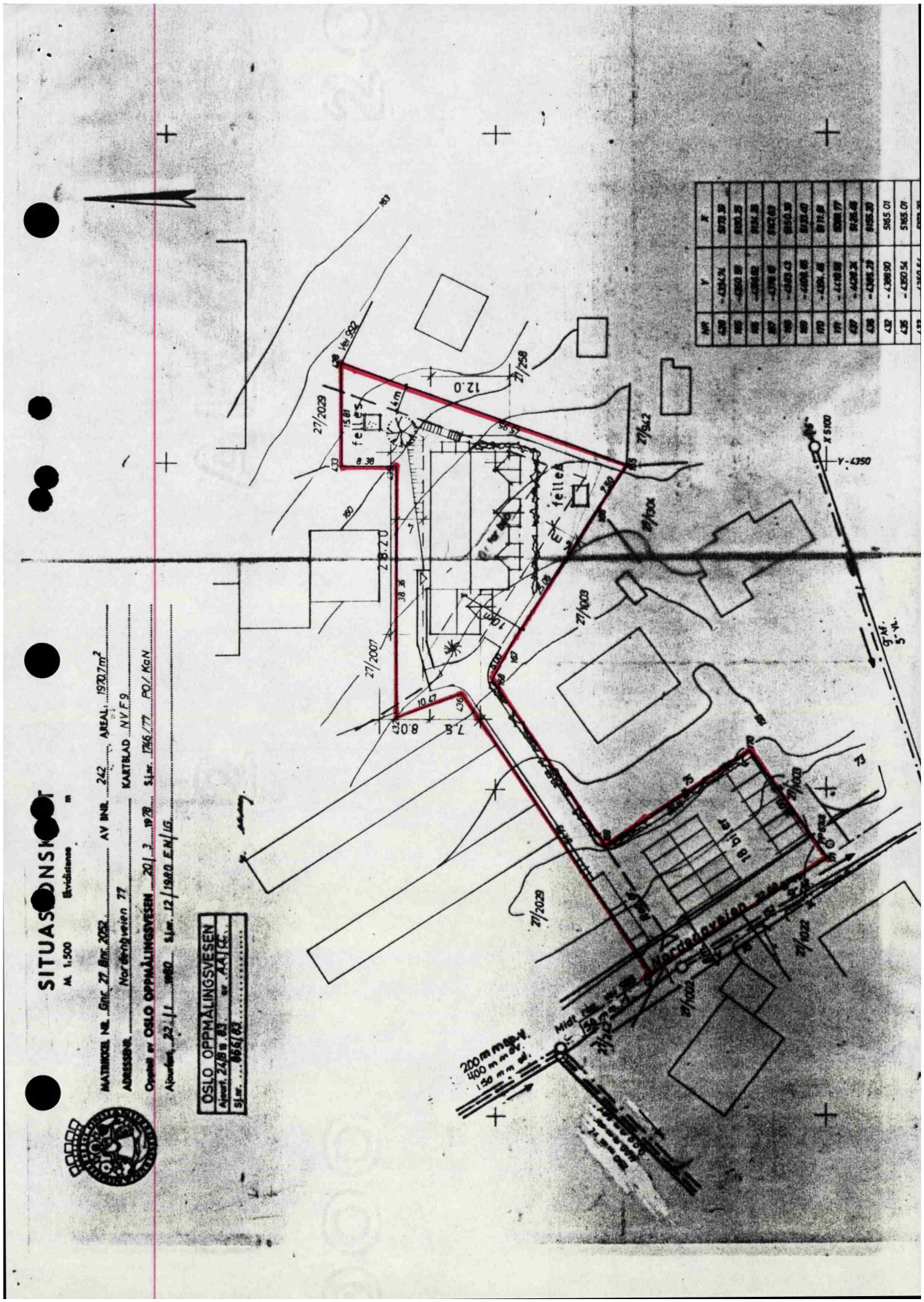
AKTIV EIENDOMSMEGLING A/S

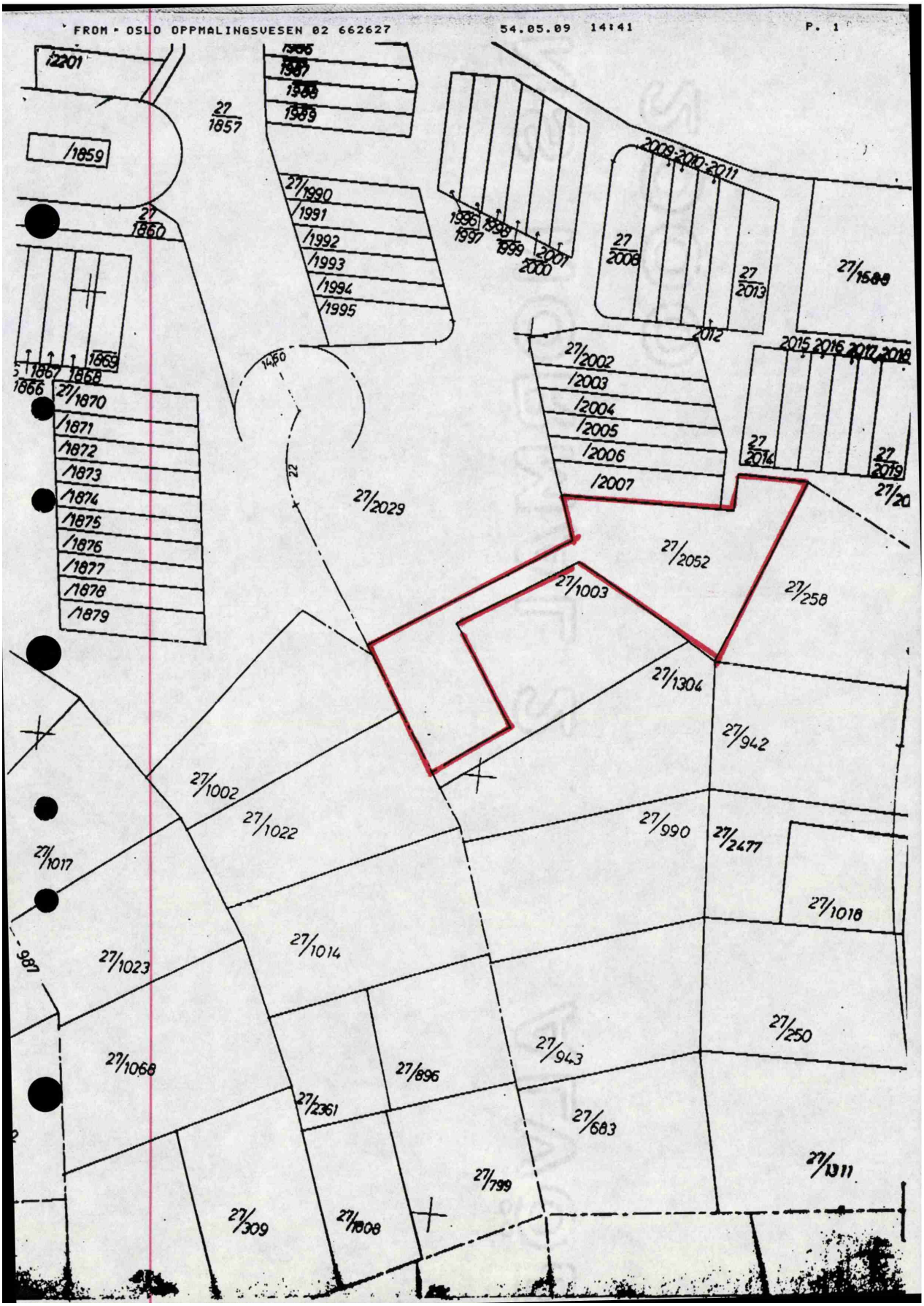
GEIR STENMARK BERG
Advokat M.N.A.


SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
STUE
SOV.
HALL
BAD
BOD
KJ.
INNGANG
TERRASSE
BODER
TRIM / HOBBY
PLAN AV UNDERETASJE


SEKSJON 5
B
SEKSJON 6
1
A
SEKSJON 7
A
SEKSJON 8
A
BALKONG
SEKSJON 9
C
SEKSJON 10
D
SEKSJON 11
E
1
STUE
SOV.
BOD
BAD
KJ.
HALL
TRAPP
PLAN AV 1 ETASJE


SEKSJON 12
B
SEKSJON 13
1
A
SEKSJON 14
A
SEKSJON 15
A
BALKONG
SEKSJON 16
C
1
SEKSJON 17
D
SEKSJON 18
E
STUE
SOV.
BOD
BAD
KJ.
HALL
TRAPP
PLAN AV 2 ETASJE


SITUASJONSKART
M. 1:500
Nordtangveien 77
OSLO OPPMÅLINGSVESEN

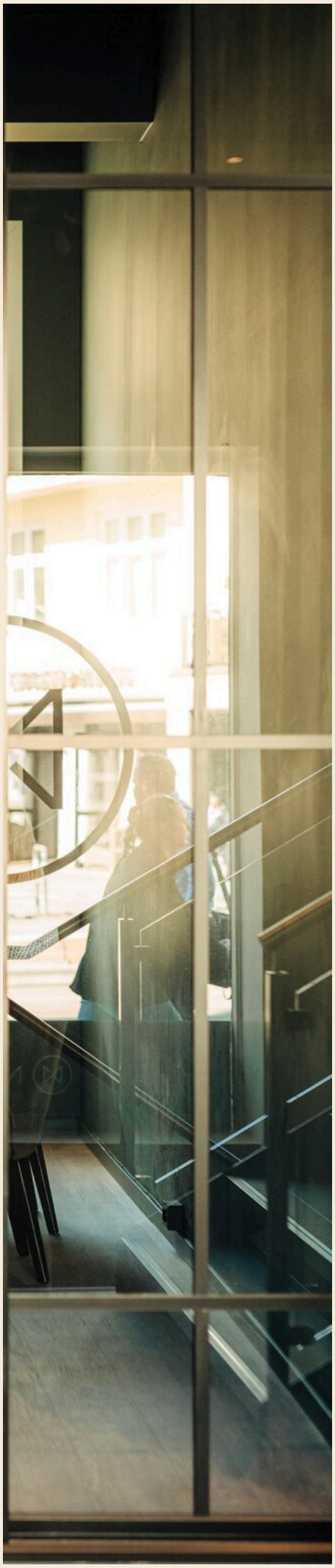

FROM - OSLO OPPMALINGSVESEN 02 662627
54.05.09 14:41
P. 1
27/1857
27/1859
27/1860
27/1990
27/1991
27/1992
27/1993
27/1994
27/1995
27/1996
27/1997
27/1998
27/1999
27/2000
27/2001
27/2008
27/2009
27/2010
27/2011
27/2012
27/2013
27/1500
27/2002
27/2003
27/2004
27/2005
27/2006
27/2007
27/2014
27/2015
27/2016
27/2017
27/2018
27/2019
27/2029
27/2052
27/1003
27/258
27/1304
27/942
27/1002
27/1022
27/990
27/2477
27/1017
27/1018
27/1014
27/1023
27/250
27/943
27/1068
27/896
27/2361
27/683
27/1311
27/799
27/309
27/1008
27/1870
27/1871
27/1872
27/1873
27/1874
27/1875
27/1876
27/1877
27/1878
27/1879

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordengveien 77 0755 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2052, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ole K. Skretteberg

Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203