NORDVIK

Husebyveien 3C

4 soverom | 209 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Husebyveien 3C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Flott enderekkehus o/3 plan m/stor solrik terrasse & frodig hage|Garasje & parkering|Svært barnevennlig & ettertraktet!

Prisantydning	**15 500 000,-**
Omkostninger	**388 590,-**
Totalpris	**15 888 590,-**
BRA-i	**209 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Malin Hveem v/Nordvik Frogner har gleden av å presentere Husebyveien 3C.
Et innholdsrikt og familievennlig enderekkehus over tre plan, attraktivt beliggende i rolige og veletablerte omgivelser på Smestad. Boligen byr på en gjennomgående god planløsning med fine oppholdsarealer, fire romslige soverom og store fleksible kjellerarealer som gir plass til både familieliv og hobbyaktiviteter. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse og hyggelig hage med gode solforhold. Her bor man skjermet og fredelig til, samtidig som skoler, barnehager, marka, servicetilbud og kollektivtransport finnes i kort avstand fra boligen.

Høydepunkter:
Rekkehus o/3 plan i blindvei
Skjermet hage med gode solforhold og fine soner
To garasjeplasser, hvorav en m/El-lader
Svært barnevennlig & ettertraktet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

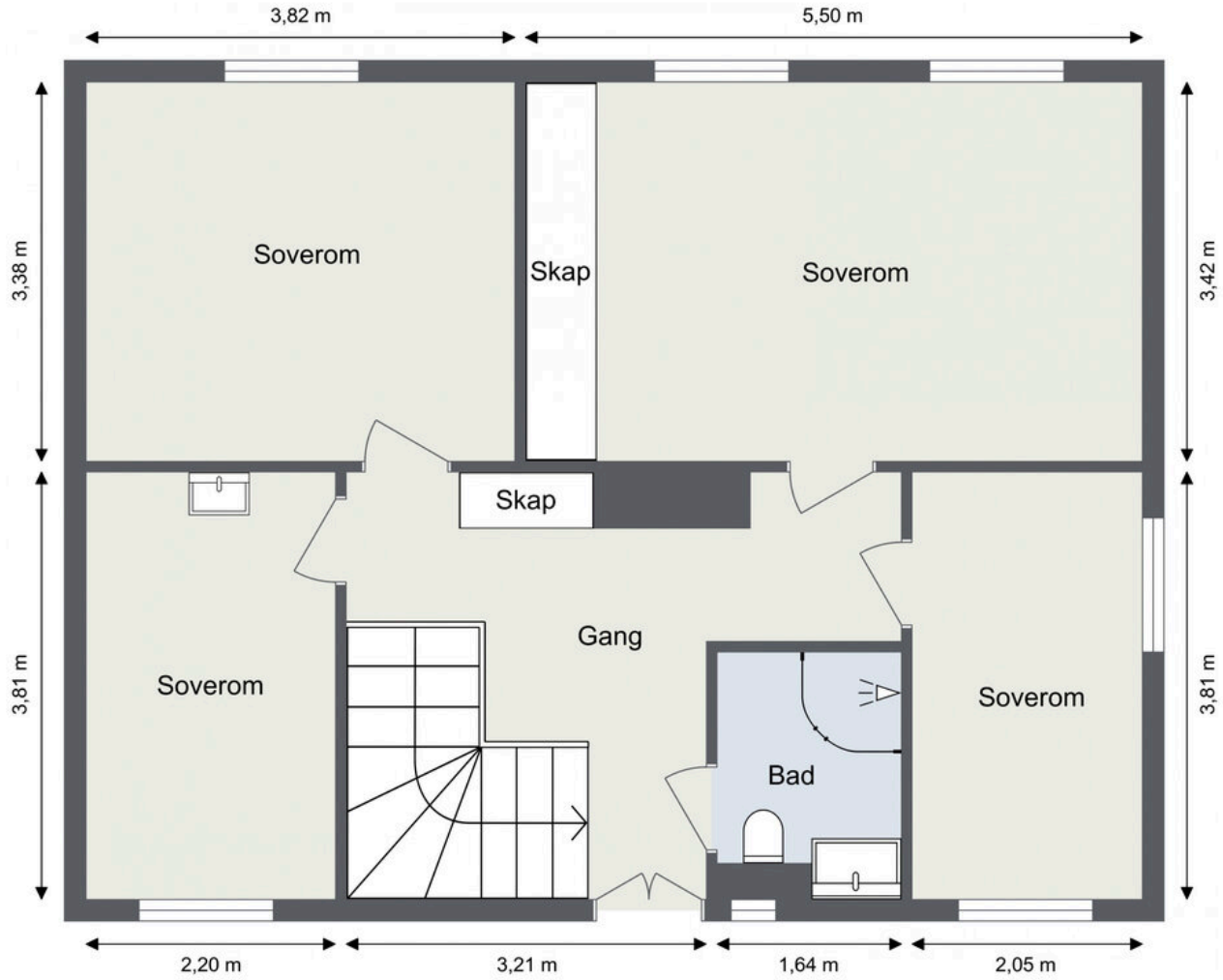
Tyder



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

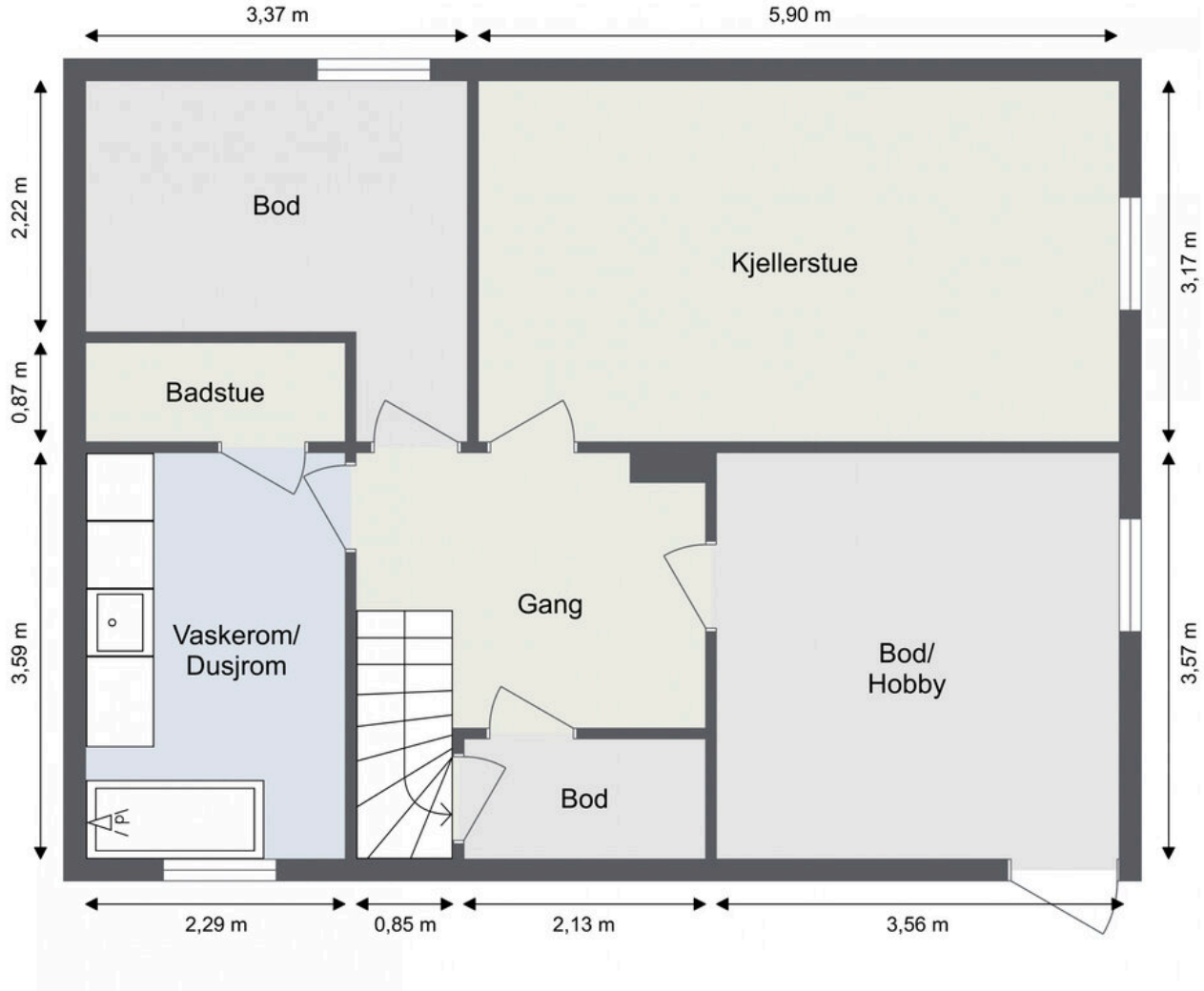
Tyder



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Tyder




































































HAPPY
BIRTHDAY








FOREST WHITAKER
SIGOURNEY WEAVER
WILLIAM HURT
NTAGE POINT
HIGH-DEF
INVASION


BOSCH








WINE
COOLER













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0493/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Husebyveien 3C, 0377 OSLO
Gnr 29, bnr 490 / Gnr 29, bnr 472 (ideell andel 1/3) i Oslo kommune

Selger
Henrik Dagssøn Malm

Kjøpesum og omkostninger
15 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
387 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
388 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
403 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 888 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 903 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 209 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 253 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Boligen
Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Vaskerom/dusjrom, Badstue, Gang, To boder, Bod/hobbyrom, Kjellerstue
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Gang, Fire soverom
Total BRA: 71 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Garasjerom
BRA-e: 17 kvm. Garasjerom
Total BRA: 44 kvm.

Innhold
Innholdsrikt enderekkehus over tre plan med et samlet internt bruksareal på ca. 209 m².
Planløsningen består av entré, hall, stue, kjøkken og WC i 1. etasje, fire soverom og bad i 2. etasje, samt kjellerstue, vaskerom/dusjrom, badstue og flere bod-/hobbyarealer i kjelleretasjen.

1. etasje
Entré
Boligen har adkomst via et overbygget inngangsparti og videre inn i entréen. Her er det vegg-til-vegg-teppe på gulvet og naturlig plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Ytterdøren ble skiftet i 2022.

Hall
Fra entréen kommer man videre inn i en sentral hall med tilgang til alle etasjens rom samt trappeløpet til boligens øvrige etasjer.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Pent tregulv med karakteristisk rutemønster og ellers lysmalte flater. Stuen er svært

romslig, noe som gir ode muligheter for å innrede med både sofagruppe og spiseplass. Peisen med innsats og glassdører gir et naturlig samlingspunkt i rommet, og boligen har i tillegg luft/luft-varmepumpe fra 2024. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen og videre til hagen, noe som gir en fin sammenheng mellom inne- og utearealene. Verandadøren og vinduene i etasjen er fra 2011.

Uteplass og hage
Boligen har flere utearealer, med veranda på ca. 14 m² i direkte tilknytning til stuen og hagen. Verandaen har flislagt betongdekke og gir plass til utemøbler og spisegruppe. Herfra er det direkte videre adkomst til hagen, slik at utearealene blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Markise på terrassen ble skiftet i 2022.

Eiendommen har gode solforhold. Ifølge selger er det morgensol på husets østside fra tidlig morgen, mens sør- og vestsiden får sol fra omkring kl. 11 og videre til sen kveld, avhengig av årstid.

Ved inngangsdøren er det i tillegg et overbygget inngangsparti på ca. 4 m², utført i betong og belagt med skiferstein. Sammen med verandaen på ca. 14 m² er det registrert totalt ca. 18 m² terrasse-/balkongareal (TBA).

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert med ny innredning i 2013 og har glatte fronter kombinert med overskap med glassfronter. Laminatbenkeplaten har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, og veggen over arbeidsbenken er flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, mens kjøl/frys er frittstående. Ventilator med utløp i yttervegg og komfyrvakt er montert. Gulvet i kjøkken og gang ble også skiftet i forbindelse med oppgraderingen i 2013.

WC
Praktisk separat toalettrom i hovedetasjen. Rommet ble oppgradert i 2007 og er innredet med gulvstående toalett og servant. Det er varmekabler i gulvet ifølge eier.

2. etasje
Boligen har en familievennlig planløsning med fire soverom, bad og gang i samme etasje.

Hovedsoverom
Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Lagringsplassen er godt ivaretatt i stor skyvedørsgarderobe.

Soverom 2
Et godt soverom som kan innredes med seng og skrivebord. Rommet egner seg fint som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Alle soverommene er utstyrt med garderobeskap.

Soverom 3
Boligens tredje soverom gir ytterligere fleksibilitet for en større familie og kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Soverom 4
Det fjerde soverommet kompletterer en svært innholdsrik soveromsetasje. Også dette rommet kan innredes fleksibelt etter familiens behov.

Bad
Pent flislagt bad med gulvvarme. Badet ble ifølge tilstandsrapporten pusset opp og utvidet i 2006/2007 og senere utvidet. Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, servant og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med dusj på gulv og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Kjelleretasje
Kjelleretasjen utgjør 67 m² BRA-i og gir boligen betydelige tilleggsarealer. Etasjen inneholder kjellerstue, gang, vaskerom/dusjrom, badstue, to boder og bod/hobbyrom. Takhøyden er målt til ca. 2,02–2,05 meter. Det bemerkes at dagens planløsning i kjelleren ikke i sin helhet er godkjent av kommunen, og at kjellerstuen kun er godkjent som midlertidig oppholdsrom.

Kjellerstue
En romslig kjellerstue gir boligen et ekstra oppholdsareal i tillegg til stuen i hovedetasjen. Rommet kan eksempelvis innredes som TV-stue, lekerom eller et mer tilbaketrukket oppholdsrom. Taket i kjellerstuen ble åpnet i 1990, hvor bjelkelaget ble reparert og det ble lagt ny isolasjon og nye himlingsplater med spotter. Det er teppe på gulvet.

Vaskerom/dusjrom
Et romslig kombinert vaskerom og dusjrom som ifølge eier ble oppgradert i 1996. Rommet har flislagt betonggulv og er innredet med benkeskap med glatte fronter og benkeplate. Her finnes dusj i badekar, skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Badstue
I direkte tilknytning til kjellerens øvrige fasiliteter er det innredet en egen badstue. Sammen med vaskerommet/dusjrommet gir dette kjelleretasjen flere funksjoner utover rene bod- og oppbevaringsarealer.

Bod/hobbyrom
Kjelleren har et eget bod-/hobbyrom som gir fleksible bruksmuligheter, enten til oppbevaring, arbeidsplass eller hobbyaktiviteter. Rommet har også egen entrédør med utvendig trapp fra gårdsplassen. Det gjøres oppmerksom på at rommet og den separate adkomsten er blant endringene som avviker fra opprinnelig godkjente plantegninger.

Boder
I tillegg har kjelleretasjen to boder som sørger for godt med lagringsplass til sportsutstyr, sesongartikler og

annet som ikke trenger å stå fremme i boligens oppholdsrom.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Vegg-til-vegg-teppe i entré og på soverom 2. Gulvbord i øvrige deler av 1. og 2. etasje. I kjelleren er det tepper i kjellerstue og én bod, flisetterligning i bod under trapp og ellers gulvbord.
Vegger: Hovedsakelig malte overflater. Deler av kjellerstuen har malt brystningspanel.
Himling: Malte overflater. Kjellerstuen har himling med innfelte spotter.
Himlingshøyde: I kjeller er takhøyden målt til ca. 2,02–2,05 meter.
Innvendige dører: Innvendige dører av varierende alder og utførelse.
Fast inventar: Boligen har garderobe- og oppbevaringsmuligheter fordelt på flere rom.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter og glassfronter i overskap. Laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys. Det er kullfilterventilator og komfyrvakt.

Våtrom
Bad: Bad i 2. etasje, ifølge eier pusset opp omkring 2006/2007 og senere utvidet. Badet har flislagte gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Innredningen består av benkeskap med glatte fronter, servant og speil med belysning. Videre er badet utstyrt med dusj på gulv og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vaskerom/dusjrom: Våtrom i kjeller, ifølge eier pusset opp i 1996. Rommet har flislagt betonggulv og er innredet med benkeskap med glatte fronter og benkeplate. Videre er det dusj i badekar, skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Badstue ligger i tilknytning til kjellerens øvrige rom.

Tekniske installasjoner
- Luft/luft-varmepumpe fra 2024.
- Avløpsrør i både plast og støpejern.
- Eldre vannledninger i kobber.
- Rør-i-rør-system med fordelerskap til WC i 1. etasje og bad i 2. etasje, ifølge eier fra 2007.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1992.
- Peis med lukket innsats. Løsningen ble endret fra åpen til lukket peis i 1995.
- Varmekabler på WC i 1. etasje og bad i 2. etasje ifølge eier.
- Sikringsskap og underfordelingsskap i kjeller ble oppgradert i 1996.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fast inventar – vaskerom/dusjrom: Plassbygget skap har merker etter fukt samt preg av alder og slitasje.
Utstyr for sanitærinstallasjoner – vaskerom/dusjrom: Alder og bruksslitasje.
Elektrisk oppvarming – vaskerom/dusjrom: Alder sett i forhold til forventet levetid.
Badstue: Alder og bruksslitasje.
Elektrisk oppvarming – WC: Alder sett i forhold til forventet levetid.
Våtromsgulv – bad: Alder på vanntett sjikt samt svake fallforhold utenfor dusjsonen.
Våtromsvegger – bad: Alder på våtrommets vanntette sjikt.
Utstyr for sanitærinstallasjoner – bad: Alder, bruksslitasje og observert stående vann ved dusjsonen.
Elektrisk oppvarming – bad: Alder sett i forhold til forventet levetid.
Drenering: Alder og registrerte forhold.
Yttervegger: Registrerte avvik og forhold knyttet til konstruksjonen.
Takkonstruksjon: Alder og registrerte forhold.
Taktekking og membraner: Alder og registrerte forhold.
Utvendig beslag: Alder og slitasje.
Ytterdører: Alder og slitasje.
Vinduer: Alder og slitasje.
Innvendige dører: Alder og bruksslitasje.
Balkonger, terrasser o.l.: Blant annet eksponert armeringsjern under verandaen samt alder og slitasje.
Gulv på grunn: Registrerte avvik knyttet til konstruksjonen.
Rom under terreng: Registrerte forhold knyttet til fukt.
Piper, feieluker og plassbygde ildsteder: Alder og registrerte forhold.
Ildsteder: Alder og bruksslitasje.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Deler av røropplegget er av eldre dato.
Varmtvann: Bereder fra 1992 har passert anbefalt brukstid.
Ventilasjon: Mangelfull mekanisk ventilasjon i enkelte rom og øvrige registrerte ventilasjonsforhold.
Etasjeskiller: Registrerte skjevheter/nedbøyning.
Trapper: Alder, bruksslitasje og registrerte avvik.
Kjøkkeninnredning: Hakk/avskalling ved induksjonstopp og manglende automatisk vannstopper.
Overflater på innvendige gulv: Generelt slitte overflater, tepper på betonggulv i kjeller samt stedvis knirk og nedbøyning.
Overflater på innvendige vegger: Indikasjoner på fukt på brystningspanel i kjellerstue.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Helhetsvurdering – vaskerom/dusjrom i kjeller: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. Det er blant annet ikke synlig membran i sluk eller ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt. Tettesjikt, sluk og

røropplegg bør oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat i rapporten er kr 200 000–400 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Garasje på tomten: Enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.
Garasjerom i felles garasjerekke: Del av felles garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

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

Parkering
Boligen er tilknyttet gode parkeringsmuligheter i to garasjer:
- Egen garasje på tomten på ca. 27 m² oppført i 2010/2011 med innlagt strøm og belysning. Garasjen er isolert.
- Garasjeplass i felles garasjerekke på ca. 17 m.
Eiendommen er tinglyst som et realsameie med ideell andel 1/3 på gnr. 29, bnr. 472.

Det er montert elbillader og nytt sikringsskap i tilknytning til den ene garasjen.

Modernisering og påkostninger
2024: Ny luft/luft-varmepumpe.
2022: All isolasjon i yttervegger fjernet og erstattet med ny isolasjon, samt ytterligere 50 mm utlekting med isolasjon, vindsperre og tapede skjøter. Ny markise på terrasse og ny ytterdør.
2019: Tak renovert med ny papp og takstein. Nye vindskier og takrenner. Utført av blikkenslagerfirma.
2013: Oppgradert kjøkkenet med ny innredning og nytt gulv i gang/kjøkken.
2013: Grunnmur delvis isolert og ny drenering fra renner.
2011: Bygget ny garasje i hagen, ferdigmeldt i 2011.
2011: Nye NorDan-vinduer i 1. etasje, samt ny terrassedør i 1. etasje og balkongdør i 2. etasje.
2007: Oppgradering/utvidelse av bad i 2. etasje. Profesjonelt lagt gulvmembran. Vegger belagt med våtromsplater og tre lag flytende membran før flislegging. Rør-i-rør fra kjeller.
2007: Oppgradering av toalett i 1. etasje.
Ca. 2000: Fjernet kjellervindu, anlagt trapp og satt inn dør.
1996: Avløp fra alle takrenner ført ut til ny drenering.
1996: Oppgradering av sikringsskap og underfordelingsskap i kjeller.
1996: Oppgradering av vaskerom i kjeller til vaskerom/baderom/badstue. Boblebadekar av nyere dato.
1995: Skiftet alle soveromsvinduer til H-vinduer.
1995: Skiftet fra åpen peis til lukket løsning.
1990: Fjernet gammelt påstøp på veranda og støpt nytt med riktig fall og membran mot bunnsvill. Åpnet tak i kjellerstue, reparert bjelkelag samt lagt ny isolasjon og nye plater i tak med spotter.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad/vaskerom i kjeller (1996) Avløp/sluk og vann utført av rørlegger. Ingen kvitteringer lagret
Oppgradering/utvidelse av bad 2. etg. (2007) Profesjonelt lagt gulvmembran mellom bjelkelag og påstøp. Ingen kvitteringer lagret. Vegger belagt med godkjente våtromsplater og tre lag flytende membran samt mansjetter før fliser, også på gulv. (egen innsats)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Bilder ble tatt og lagret, men er borte fra lagringsenheten.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1990 Terrasse rehabilitert i 1990. Ny påstøp med riktig fall og nye fliser, egeninnsats. 1996 Peis i stue erstattet med lukket peis/innsats. Ingen kommentarer etter tilsyn fra feiervesenet. 2019 Tak renovert med ny papp/membran og takstein, Nye vindskier og takrenner. Utført av blikkenslagerfirma Albretsen & Grohshennig AS 2022 All isolasjon i yttervegger fjernet og erstattet med ny isolasjon samt ytterligere 50mm utlekting med isolasjon med vindsperre og tapede skjøter. Ny ytterdør.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann fra takrenner (vestside) lagt til dreneringsgrøfter i terreng i 1996. Nord og østside ble lagt til egen drenering i forbindelse med naboenes isolering/drenering av grunnmur (2013). Arbeidet ble administrert av dem.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Per Brudevold elektro AS Ny innmat i sikringsboks og egen tavle i kjeller + diverse nye kontaktpunkter 1996. Ikke krav til samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ja, slutten av 1990 tallet. Har

ikke eksakt dato.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Brudevold elektro AS, 2027 Ny tavle og stikk for elbil ved garasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Rør i rør lagt til alle rom med innlagt vann i 2007

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Garasjebygget (2011) er oppført med egeninnsats. El arbeidet er utført av Per Brudevold elektro AS. Egen inngang til kjeller gjennomført med egeninnsats (ca. 2000). Ikke søknadspliktig iflg. Oslo kommune.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen slike installasjoner

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye vinduer 1995 og 2011

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved siste inspeksjon fra Brann og redningsetaten (2019) Var det avvik. "feieluke for nærme brennbart materiale" Utbedret med sotlukestein

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)
Ja
Beskriv: Fuktskader i kjellertak langs terrasse oppdaget i 1989. Tak og isolasjon i kjellerstue fjernet. Utbedring av bjelkelag. Ny isolasjon og gipsplater i taket. Terrasse pigget opp Anlagt ny påstøp med fall.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 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?
Tilstandsrapport og oppmåling 2026

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Privat avtale om rett til adkomst over naboenes eiendom.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes ikke nedgravde tanker

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Boligen er et enderekkehus fra 1960 over kjeller, 1. og 2. etasje. Ytterveggene ble i 2022 etterisolert ved at eksisterende isolasjon ble fjernet og erstattet, i tillegg til 50 mm utlekting med isolasjon, vindsperre og tapede skjøter. Taket ble renovert i 2019 med ny papp og takstein, samt nye vindskier og takrenner. Vinduer i 1. etasje samt terrassedør ble skiftet i 2011, mens soveromsvinduene ble skiftet i 1995. Ytterdøren er fra 2022.

Fra stuen er det utgang til en veranda på ca. 14 m² med flislagt betongdekke og videre adkomst til hagen. Ved inngangspartiet er det en overbygget terrasse på ca. 4 m² med skiferstein. Det er også fransk balkong i boligen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Knaggrekke i gangen i kjeller
- Lys (skipslanterne) i kjellernedgang
- Benk på vegg i stue

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele eller deler av boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på WC i 1. etasje og bad i 2. etasje ifølge eier. Luft til luft varmepumpe fra 2024.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på mellom ca. 14 000-15 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 834,-pr. 2026

Feie- og tilsynsgebyr: 237,00
Renovasjonsgebyr: 6 999,79
Vann- og avløpsgebyr: 18 597,00
Totale kommunale avgifter: 25 833,79,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Watercircles (kundenr: 136283) kr 4 728,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 249,- pr mnd.
- Fibern fra GlobalConnect kr 999,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 987,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt for 2026: 5 987,00

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 921 851,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 031 216,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Watercircles
Polisenr: 136283

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 595 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har eiet tomt med hagearealer rundt

boligen.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Huseby i Vestre Aker, med en fin kombinasjon av rolige omgivelser, gode servicetilbud og nærhet til både byen og marka. Området passer særlig godt for barnefamilier, med kort vei til skoler, barnehager og flere fritidstilbud.

For den turglade finnes det mange muligheter rett i nærområdet. Man kan ta en kort rusletur rundt Smestaddammen, eller legge ut på en lengre tur opp Skuldbakken eller gjennom Mærradalen. Begge alternativene leder videre inn på turstier helt til Bogstad. For syklister er det også fine ruter mot blant annet Bygdøy og Frognerparken.

Daglige innkjøp og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, og det er kort vei til både Røa, Smestad og Skøyen med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og andre servicetilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser langs Ring 3 og Hoffsveien, T-bane fra Smestad, trikk fra Hoff og tog fra Skøyen. Dette gir enkel adkomst både mot sentrum og til øvrige deler av byen.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærområdet. Eiendommen sogner etter gjeldende skolegrenser til Huseby skole for barnetrinnet, med videre skolegang på Hovseter skole. Oslo kommune opplyser at elever med nærskolerett til Huseby skole går videre til Hovseter skole på ungdomstrinnet. Skolegrenser og inntaksområder kan endres, og kjøpere oppfordres til å kontrollere skoletilhørigheten hos Oslo kommune.

Det finnes også et godt utvalg av barnehager i området, blant annet Smestad barnehage, Nordjordet barnehage og Giske barnehage. Dette, kombinert med korte avstander til skole, grøntområder og fritidsaktiviteter, gjør beliggenheten særlig praktisk for familier med barn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.06.1966.

Videre foreligger ferdigattest for oppføring av garasje datert 13.10.2011.

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.

Avvik fra godkjente plantegninger:
- Det er etablert en bod/hobbyrom i tidligere rom benevnt som "klær" og "mat", samt i deler av gang.
- Det er etablert en entrèdør til bod/hobbyrom, samt etablert utvendig trapp fra gårdsplass til entrèdøren til kjelleretasjen.
- Det er etablert en badstue i tidligere rom benevnt som "rulle"
- Det er montert badekar i vaskerom, og rommet fremstår nå som ett vaskerom/dusjrom.
- Bad i 2.etasje er utvidet.

Det fremkommer i byggesak at kjellerstuen kun er godkjent som midlertidig oppholdsrom.

Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag. For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei og adkomst over privat vei over eiendom foran Husebyveien 3A og B. Erklæring som regulerer dette er vedlagt i salgsoppgaven. Det må påregnes vedlikeholdsansvar for adkomstveien.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er regulert til byggeområde for boliger iht. bebyggelsesplan 775/57, vedtatt 03.12.1957. Planen har ikke egne reguleringsbestemmelser, men følger bestemmelsene i S-409.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak

Husebyveien 6 - bruksendring av loft og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/04036 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/29/490:
20.06.1960 - Dokumentnr: 7412 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:490

28.05.1962 - Dokumentnr: 6344 - Erklæring/avtale
ANG. KJELLERSTUE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.06.1960 - Dokumentnr: 7412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:472

17.02.1959 - Dokumentnr: 15656 - Best. om adkomstrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

09.06.1959 - Dokumentnr: 6748 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.06.1959 - Dokumentnr: 6749 - Best. om
vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.12.1959 - Dokumentnr: 15167 - Best om
garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.01.1965 - Dokumentnr: 1315 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser

14.06.1958 - Dokumentnr: 6583 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:125

31.01.1959 - Dokumentnr: 990148 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR.29 BNR.474.

20.06.1960 - Dokumentnr: 7413 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:491

20.06.1960 - Dokumentnr: 7414 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:492

28.05.1962 - Dokumentnr: 6344 - Erklæring/avtale
ANG. KJELLERSTUE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.09.2026 - Dokumentnr: 1008067 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.06.1960 - Dokumentnr: 7412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:472

301/29/472:
20.06.1960 - Dokumentnr: 7412 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:490

28.05.1962 - Dokumentnr: 6344 - Erklæring/avtale
ANG. KJELLERSTUE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

20.06.1960 - Dokumentnr: 7412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:472

17.02.1959 - Dokumentnr: 15656 - Best. om adkomstrett
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

09.06.1959 - Dokumentnr: 6748 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.06.1959 - Dokumentnr: 6749 - Best. om
vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.12.1959 - Dokumentnr: 15167 - Best om
garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

30.01.1965 - Dokumentnr: 1315 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser

14.06.1958 - Dokumentnr: 6583 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:125

31.01.1959 - Dokumentnr: 990148 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR.29 BNR.474.

20.06.1960 - Dokumentnr: 7413 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:491

20.06.1960 - Dokumentnr: 7414 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:29 Bnr:492

28.05.1962 - Dokumentnr: 6344 - Erklæring/avtale
ANG. KJELLERSTUE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.09.2026 - Dokumentnr: 1008067 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.06.1960 - Dokumentnr: 7412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:29 Bnr:472

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 155 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 29 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Private visninger inkludert) kr. 5 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 253 665,- 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. 3 500,-.

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 9. september 2026

Ansvarlig megler
Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

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.

Husebyveien 3C

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 3.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	10 min 4.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.4 km

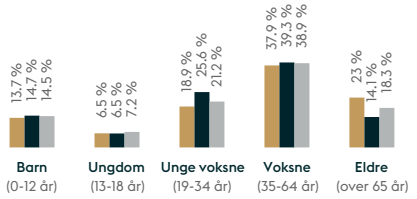
Offentlig transport

Husebyveien Linje 23, 24, 28	5 min 0.4 km
Smestad Linje 2, 3	12 min 0.9 km
Abbediengen Linje 13	12 min 1.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.6 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 31 barn	8 min 0.6 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.8 km
Hoff Terrasse barnehage (2-5 å... 11 barn	12 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hoff	1 625	866
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad brannstasjon balløkke	7 min
Smestadbanen kunstgress	13 min
SATS Hoff	13 min
SATS Njårdhallen	17 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HUSEBYVEIEN 3 C, 0377 OSLO

Gnr: 29 Bnr: 490 0301 Oslo kommune.
Selveier rekkehus (ende)

Dato befaring:	12/12/2025
Utskriftsdato:	02/09/2026
Oppdragsnummer:	98666
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (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

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.
Garasje på tomt, samt parkeringsplass i felles garasjerekke. El-bil lader er montert i tilknytning til garasje.

Standard

Bolig med normal standard. Det må påregnes kostnader til utbedring/vedlikehold.

Oppgraderinger

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

Eier har utført følgende oppgraderinger etter endt befaring:
– Montering av el-bil lader og installasjon av nytt sikringsskap i garasjen.

2024: Ny luft/luft varmepumpe
2022: All isolasjon i yttervegger fjernet og erstattet med ny isolasjon. Ytterligere 50 mm utlekting med isolasjon, med vindsperre og tapede skjøter. Ny markise på terrasse. Ny ytterdør.
2019: Tak renovert med ny papp og takstein. Nye vindskier og takrenner, utført av blikkenslagerfirma.
2013: Oppgradert kjøkken med ny innredning. Nytt gulv i gang/kjøkken. Grunnmur delvis isolert. Ny drenering fra takrenner.
2011: Bygd ny garasje i hagen, ferdigmeldt 2011. Nye NorDan-vinduer i 1. etg. Ny terrassedør i 1. etg. og balkongdør i 2. etg.
2007: Oppgradering og utvidelse av bad i 2. etg., profesjonelt lagt gulvmembran. Vegger belagt med våtromsplater og tre lag flytende membran før fliser. Rør-i-rør fra kjeller. Oppgradering av toalett i 1. etg.

Ca. 2000: Fjernet kjellervindu. Anlagt trapp og satt inn dør.
1996: Avløp fra alle takrenner ført ut til ny drenering. Oppgradering av sikringsskap og underfordelingsskap i kjeller. Oppgradering av vaskerom i kjeller til vaskerom/baderom/badstue. Boblebadekar av nyere dato.
1995: Skiftet alle soveromsvinduer til H-vinduer. Skiftet fra åpen peis til lukket løsning.
1990: Fjernet gammelt påstøp på veranda, støpt nytt med riktig fall og membran mot bunnsvill. Åpnet tak i kjellerstue, reparert bjelkelag, ny isolasjon og plater i tak med spotter.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1960 , 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 er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar (Vaskerom/dusjrom / Kjeller)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom/dusjrom / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Vaskerom/dusjrom / Kjeller)
- Generelle opplysninger (Badstue / Kjeller)
- Elektrisk oppvarming (Wc / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon

- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom/dusjrom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henrik Dagssøn Malm
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Henrik Dagssøn Malm ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier rekkehus (ende)
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 29 Bnr: 490
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Henrik Dagssøn Malm
Adresse:	Husebyveien 3 C, 0377 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/12/2025		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	16/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	16/12/2025		Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	67	37	30
1. etasje	71	71	0
2. etasje	71	71	0
Sum bolig:	209	179	30

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vaskerom/dusjrom, Gang, Kjellerstue	Badstue, To boder, Bod/hobbyrom
1. etasje	Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue	
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	67	0	0	0
1. etasje	71	0	0	18
2. etasje	71	0	0	0
Sum bolig:	209	0	0	18
Sum BRA:	209			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom/dusjrom, Badstue, Gang, To boder, Bod/hobbyrom, Kjellerstue		
1. etasje	Wc, Entré, Hall, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2010

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	27	0	27
Sum bolig:	27	0	27

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	27	0	0
Sum bolig:	0	27	0	0
Sum BRA:	27			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasjerom i felles garasjerekke

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	17	0	17
Sum bolig:	17	0	17

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	0
Sum bolig:	0	17	0	0
Sum BRA:	17			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Brannskille

Beskrivelse:

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

I dette tilfellet fremkommer det i byggesaken til HUSEBYVEIEN 3 A-B-C, Tremannsbolig, at det ikke er etablert brannskille mellom seksjonene. Det må påregnes kostnader for å tilfredsstille krav til brannskille.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er uthentet fra 195901184 - Byggesak HUSEBYVEIEN 3 A-B-C, Tremannsbolig.

Avvik fra godkjente plantegninger:
- Det er etablert en bod/hobbyrom i tidligere rom benevnt som "klær" og "mat", samt i deler av gang.
- Det er etablert en entrèdør til bod/hobbyrom, samt etablert utvendig trapp fra gårdsplass til entrèdøren til kjelleretasjen.
- Det er etablert en badstue i tidligere rom benevnt som "rulle"
- Det er montert badekar i vaskerom, og rommet fremstår nå som ett vaskerom/dusjrom.
- Bad i 2.etasje er utvidet.

Det fremkommer i byggesak at kjellerstuen kun er godkjent som midlertidig oppholdsrom.

Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde kjelleren slik planløsningen er i dag.

For øvrig stemmer godkjente plantegninger overens. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

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

Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest, i dette tilfellet er himlingshøyden i kjelleren målt til ca 2,02 m - ca 2, 05 m.

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:	Det er fremvist faktura fra Albretsen & Grohshenning AS, datert 22.02.2019. Fakturaen beskriver følgende arbeid "I hht anbud og ordrebekreftelse av 10.09.2019 takarbeider. Det er fremvist faktura fra Enieco As, datert 10.22.2014. Fakturaen omhandler montering av varmepumpe. Det er fremvist samsvarserklæring for montering av el-bil lader. For øvrig foreligger det ikke dokumentasjon for oppgraderinger nevnt i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på øvrige deler av eventuell drenering/fuktsikring er derfor ikke kjent. Terreng bestående av tilnærmet flate masser rundt boligen. Eier kommer med følgende opplysninger: Vann fra takrenner (vestside)lagt til dreneringsgrøfter i terreng 1996. Nord og østside ble lagt til egen drenering i forbindelse med naboenes isolering/drenering av grunnmur (2013) Dette ble administrert av dem.

Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur, samt stedvis på innvendige betongvegger og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate stedvis i boligen. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Det ble målt fukt utover normale verdier ved fuktundersøkelser på brystnings panelet som er utforet i kjellerstue. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Pusset og malt grunnmur. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er etterisolert i 2022 ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussen. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate stedvis i boligen. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.
Tilstandsvurdering:	Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser(majoriteten lukket fra inside) og ventiler i gavelvegger. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Majoriteten av luftespalter i gesimser er lukket fra loftet, dette kan medføre at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er observert ned bøying/svai i takkonstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2019
Tilstandsvurdering:	Det er observert noen fuktmerker på enkelte punkter på krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på aktuelle punkter og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Undertaket er ikke byttet i forbindelse med ny taktekking. TG 2 er gitt på grunn av alder på undertaket. Når undertaket begynner å bli gammelt, øker risikoen for lekkasjer. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken. Snøfangere er montert på taket.	
Tilstandsvurdering:	Utvendig beslag/blekk som er byttet i forbindelse med ny taktekking.	TG: 1

Utvendig beslag

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

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: - Entrédør (uten synlig datomerking)	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2011. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2011. Entrèdør 2022.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse. 2. etasje: 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

Innvendige dører

Beskrivelse:	Enkelte dører med glassfelt, for øvrig profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	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.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra hage og stue, ca. 14 m². Flislagt betongdekke. Rekkverk i tre og smijernskonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 95 cm Terrasse i tilknytning til boligens inngangsparti, ca. 4 m². Betongkonstruksjon belagt med skiferstein. Rekkverk i smijern. Fransk balkong med rekkverk i smijern. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.
Tilstandsvurdering:	Det er observert eksponert armeringsjern underliggende betondekke, videre korrosjon av armeringsjernet kan føre til økt avskalling, redusert bæreevne og svekket konstruksjon over tid. Tiltak bør vurderes for å hindre videre forringelse. Terrassen i forbindelse med inngangspartiet er overbygd med et takoverbygg som er tekket med takshingel, ukjent alder på tekkingen. Når tekkingen blir eldre, er det fare for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjon. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og slitasje. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Kjellerstue og bod/hobbyrom.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Gulvet i bod tilstøtende trapp er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier på eksponert betong. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i bod/hobbyrom, samt 12 mm i kjellerstue.. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Samt på bakgrunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Deler av innredet rom har brystningspanel på nedre del av veggen.

For øvrig har rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

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

Hulltaking er ikke utført, da majoriteten av kjellerveggene består av betong.
Brystningspanelet er montert direkte på betongen. Det er utført fuktundersøkelser direkte i panelet.
Det ble målt til ca. 17% i panelet. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring.

Brystningspanelet er skrudd rett i betongen.
Det er i dette tilfellet påvist fukt i brystningspanelet under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.
TG 2 er gitt på grunn av risiko og nevnt forhold. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i kjeller.
Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører.

Tilstandsvurdering: Rennemerker under pipen er av eldre dato ifølge eier.

Det er observert saltutslag i kjellerstuen, vegg tilstøtende pipeløpet. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Videre undersøkelser på utføres for å fastslå om forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen eller forhold vedrørende selve pipeløpet.

Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør.
Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder, samt nevnt forhold. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Kombinert ved/parafinovn i 1.etasje.

Tilstandsvurdering: 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen TG: 2

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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i I plass bygget kasse i vaskerom/dusjrom. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Stakeluke er lokalisert i Bod/hobbeyrom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: 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. Deler av røroppleggene i boligen har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Ved tidspunkt for oppussing av WC, samt innsettelse av servant i ett soverom i 2.etasje (2007) var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, det anbefales at dette monteres i rom med vanninstallasjoner uten sluk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i hobbyrom/bod. Dreneringsrør fra fordelerskap ført direkte i stakeluken. Lokale stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad og WC.
Tilstandsvurdering:	Ledningsnettet til WC-rom samt bad i 2.etasje. Røropplegget er fra 2007 ifølge eier. Det bemerkes at ledningsnettet nærmer seg halvparten av forventet levetid. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1992, montert i plassbygd kasse i vaskerom/dusjrom. Berederen har ikke fast tilkoblingspunkt.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Vaskerom/dusjrom - Ventil i yttervegg. - Luftespalte i dør. Badstue: - Overstrømningsventil til tilstøtende bod. Øvrige rom i kjeller: - Friskluftsventiler i yttervegg, med unntak av i bod under trapp. 1.etasje: Kjøkken - Kullfilterventilator i kjøkkenet. - Friskluftsventil i kjøkkenet. WC: - Oppdriftsventilasjon i WC. - Luftespalte under dør til WC. Manuell åpning/lukking av vinduer for øvrig. 2.etasje: Bad: - Elektrisk avtrekksvifte. - Luftespalte under dør. Øvrige rom i 2.etasje: - Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til forskrift til avhendingslova. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom. I dette tilfellet er det kun naturlig oppdrift fra vaskerom/dusjrom og WC-rom. Det er kullfilter ventilator i kjøkkenet. Det er ikke friskluftsventil i bod tilstøtende trapp, det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. Det er skiftet enkelte vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Luft til luft varmepumpe.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. 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.

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 skjult.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater montert i 2.etasje.
Sikringstavle med automatsikring i kjeller.

Samsvarserklæring signert og datert 30.01.2026 er fremvist for følgende arbeider:
Ladestasjon utenfor garasje

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt tilhørende garasje er ikke markert.
Eier opplyser om å ha montert en stikkontakt selv.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller fra de delene som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

På bakgrunn av nevnte forhold må anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Det må påregnes kostnader til kontroll, samt ytterligere kostnader til nødvendige utbedringer etter fagkyndig tilsyn og vurdering av hele anlegget.

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje:
- Stue og kjøkken.

2. etasje:
- Gang og to soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm gjennomgående i 1.etasje, samt ca. 20 mm i 2.etasje. (Gavl vegg til gavl vegg)
Det er målt stedvis over 10mm på en lengde på 2,0 m i målte rom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i betong. Innvendige trapper i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene på innvendige trapper, utvendig trapp mangler håndløpere.
	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

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. Glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående kjøl/frys. Fliser på vegg over benkeskap. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2013 ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert hakk/avskalling i et hjørne at induksjonstoppen. Ved oppføring av kjøkkenet var det krav om montering av automatisk vannstopper, dette er ikke montert. Forholdet medfører økt risiko for skader ved en eventuell vannlekkasje.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

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:	1.etasje: - Vegg til vegg teppe i entrè. - For øvrig er innvendige gulv belagt med gulvbord. 2.etasje: - Vegg til vegg teppe i tre soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: - Tepper i en bod og kjellerstue, flisetterligning i bod under trapp, for øvrig gulvbord. 2.etasje: - Gulvbord.
Tilstandsvurdering:	Tepper på gulv i kjeller kan forhindre betonggulvet naturlige utlufting av fukt. Teppe på betong er å anse som en risikokontruksjon iht. inneklima og det anbefales å skifte ut tepper med ikke-organiske gulvoverflater. Det er registrert knirk stedvis i boligen, i gangen i 2.etasje merkes det spesielt knirk og noe nedbøying. Forholdet vedrørende knirk må sees i sammenheng med "etasjeskiller" TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater, samt nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt brystningspanel i deler av kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet indikasjoner på fukt på brystningspanel i kjellerstue. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, forholdet må sees i sammenheng med "rom under terreng" TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	For øvrig : - Malt glassfiberstrie - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: - Trepanel. - Sparklet og malte plater. 1.etasje: - Trepanel. - Sparklet og malte plater. 2.etasje: - Malt glassfiberstrie. - Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,02 m målt i gang i kjeller. ca. 2.50 m målt i stue i 1.etasje. ca. 2,50 m målt i gang i 2.etasje.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Våtrom - Bad

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.

Tyder

Generelle opplysninger – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Våtrommet er i følge eier pusset opp i 1996.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Sluk uten synlig membran i klemming.
Avløpsrøret fra servanten er ført direkte ned i gulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er ikke synlig membran i sluk eller ved dørterskel. Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og økt fukt påkjenning på konstruksjonen.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille krav til våtrom. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Fast inventar – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, med overliggende benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Plassbygget skap

Tilstandsvurdering: Det er merker etter fukt i skapet, samt det er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Dusj i badekar, skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

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

Elektrisk oppvarming – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom/dusjrom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Badstue, Kjeller

Generelle opplysninger – Badstue, Kjeller

Beskrivelse:	Badstue.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser at rommet og ovnen ikke har vært i bruk siden på noen år. Tilstanden på det tekniske anlegget er derfor ukjent, og det bør utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge anleggets faktiske tilstand, samt konstruksjons oppbyggingen. TG2 er gitt på grunn av disse forholdene. Det må påregnes kostnader knyttet til undersøkelser av rommet, samt nødvendige utbedringer dersom rommet skal tas i bruk som badstue. TG: 2

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Gulvstående klosett og servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Våtrom - Bad

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:	Badet er i følge eier pusset opp i 2006. Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeidet.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsone. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert
Tilstandsvurdering:	Det er svakt fall utenfor dusjsonen, det er målt ca 10 mm fall fra dørterskel til kabinettet, det er kun fall fra terskel till sluk, ikke fra vegg hvor servant og klosettet er montert. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Fallforhold innad i dusjsone er tilfredstillende. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Nevnte forhold medfører risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.. TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil med belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne
Tilstandsvurdering:	Det er en "opphøyning" mellom kabinettet og bad, det er observert stående vann i området. Dette øker fukt påkjenningen på vegg konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret to 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hull er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Garasjerom i felles garasjerekke

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Seksjonen disponerer ifølge eier en del av felles garasjerekke. Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel. Strøm og belysning er innlagt.
Tilstandsvurdering:	Garasjen er en del av en felles garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold. Det må påregnes kostnader til utbedringer/vedlikehold av garasjerekke.

TG: IU

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 terrasseog 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Dagssøn Malm	9578-5999-4-1730871	2026-09-02 15:33:47

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0493/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Husebyveien 3C, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Henrik Dagssøn Malm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. oktober 1989

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: 1362383
Forsikret i: Watercircles

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad/vaskerom i kjeller (1996) Avløp/sluk og vann utført av rørlegger. Ingen kvitteringer lagret Oppgradering/utvidelse av bad 2. etg. (2007) Profesjonelt lagt gulvmembran mellom bjelkelag og påstøp. Ingen kvitteringer lagret. Vegger belagt med godkjente våtromsplater og tre lag flytende membran samt mansjetter før fliser, også på gulv. (egen innsats)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet over

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

Nei

Eventuell kommentar: Bilder ble tatt og lagret, men er borte fra lagringsenheten.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1990 Terrasse rehabilitert i 1990. Ny påstøp med riktig fall og nye fliser, egeninnsats. 1996 Peis i stue erstattet med lukket peis/innsats. Ingen kommentarer etter tilsyn fra feiervesenet. 2019 Tak renovert med ny papp/membran og takstein, Nye vindskier og takrenner. Utført av blikkenslagerfirma Albretsen & Grohshennig AS 2022 All isolasjon i yttervegger fjernet og erstattet med ny isolasjon samt ytterligere 50mm utlekting med isolasjon med vindsperre og tapede skjøter. Ny ytterdør.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann fra takrenner (vestside) lagt til dreneringsgrøfter i terreng i 1996. Nord og østside ble lagt til egen drenering i forbindelse med naboenes isolering/drenering av grunnmur (2013). Arbeidet ble administrert av dem.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Per Brudevold elektro AS Ny innmat i sikringsboks og egen tavle i kjeller + diverse nye kontaktpunkter 1996. Ikke krav til samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, slutten av 1990 tallet. Har ikke eksakt dato.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Brudevold elektro AS, 2027 Ny tavle og stikk for elbil ved garasje

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Rør i rør lagt til alle rom med innlagt vann i 2007

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Garasjebygget (2011) er oppført med egeninnsats. El arbeidet er utført av Per Brudevold elektro AS. Egen inngang til kjeller gjennomført med egeninnsats (ca. 2000). Ikke søknadspliktig iflg. Oslo kommune.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike installasjoner eller tilknytninger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike installasjoner

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye vinduer 1995 og 2011

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved siste inspeksjon fra Brann og redningsetaten (2019) Var det avvik. "feieluke for nærme brennbart materiale" Utbedret med sotlukestein

---

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)

Ja

Beskriv: Fuktskader i kjellertak langs terrasse oppdaget i 1989. Tak og isolasjon i kjellerstue fjernet. Utbedring av bjelkelag. Ny isolasjon og gipsplater i taket. Terrasse pigget opp Anlagt ny påstøp med fall.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 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? Tilstandsrapport og oppmåling 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?

Ja

Beskriv: Privat avtale om rett til adkomst over naboenes eiendom.

---

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

Eventuell kommentar: Det finnes ikke nedgravde tanker

---

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: 14-0493/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Dagssøn Malm	**2026-09-02**

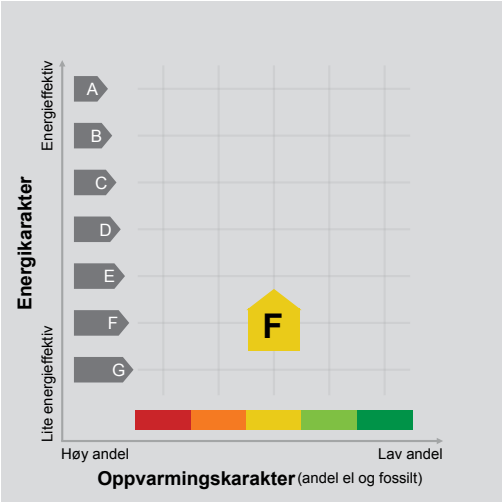
Identifikasjon

Henrik Dagssøn Malm

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

ENERGIATTEST

Adresse	Husebyveien 3C
Postnummer	0377
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	490
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80078226
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235647
Dato	14.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 14 167 kWh pr. år

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

14 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 20: Isolere loftsluke

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Oslo

Utskriftsdato: 04.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 04.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-29/490 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Husebyveien 3C 0377 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 25 833,79
Fakturamottaker:	Malm Henrik Dagssøn Husebyveien 3c 0377 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 987,00
Eiernavn:	Malm Henrik Dagssøn	Totalt	NOK 31 820,79

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	5 987,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	6 999,79
Vann- og avløpsgebyr	18 597,00
Totale avgifter	**31 820,79**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidsnr. 29/472 Vei nr.2004, Ulle :n.	59/17.	Tegn. nr. xxxx 3-4.
Arbeidets art Nybygg.	6/1-59.	
Bygningens art Trevannsbolig.		
Byggherre O.r.sakf.Gusted, Prinsen gate 5, tlf. 411892.		
Byggemelder Arkitekt Christen Bundl , Grensen 3.		

Dato 16. mars 1959. SH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplansjefens påtegninger på situasjonskartet, senest av 16/1-59.
Brannvesenets uttalelse av 2/3-59 følger vedlagt i gjenpart.
De med rödt markerte skillevegger mellom leiligheter må kles brannherdig gjennom alle etasjer og avsluttes forskriftsmessig ved yttertak.

Tresonit som isolasjon på innvendig side av grunnmur må være min. 7 cm. tykk.
Innredning av rom for klær i kjelleren skjer helt på byggherrens eget ansvar. Helst bör golvet utföres underluftet.
Det må sörges for luke til loftet (§89.1)
En tar forbehold i anledning isolasjonen, som ikke er beskrevet i detalj.

Med opptrinn 18,5 cm bör inntrinn ökes til 27 cm.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 17, 19, 21.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Den nye bebyggelsesplan være stadfestet,
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y. Riis.
bem.

S. Nesheim.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 * 417280

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 8-6-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 29, bnr. 492 (av bnr.472), Husebyveien 3.

Journalnr.
59/017.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28-10-1964.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Disponent Dag Melm.

Byggemelder
Arkitekt Christen Bundli, Grensen 13, Oslo-1.

Ansvarshavende
Tömmermester Ernst Wennevold, Österliveien 16, Oslo-11.

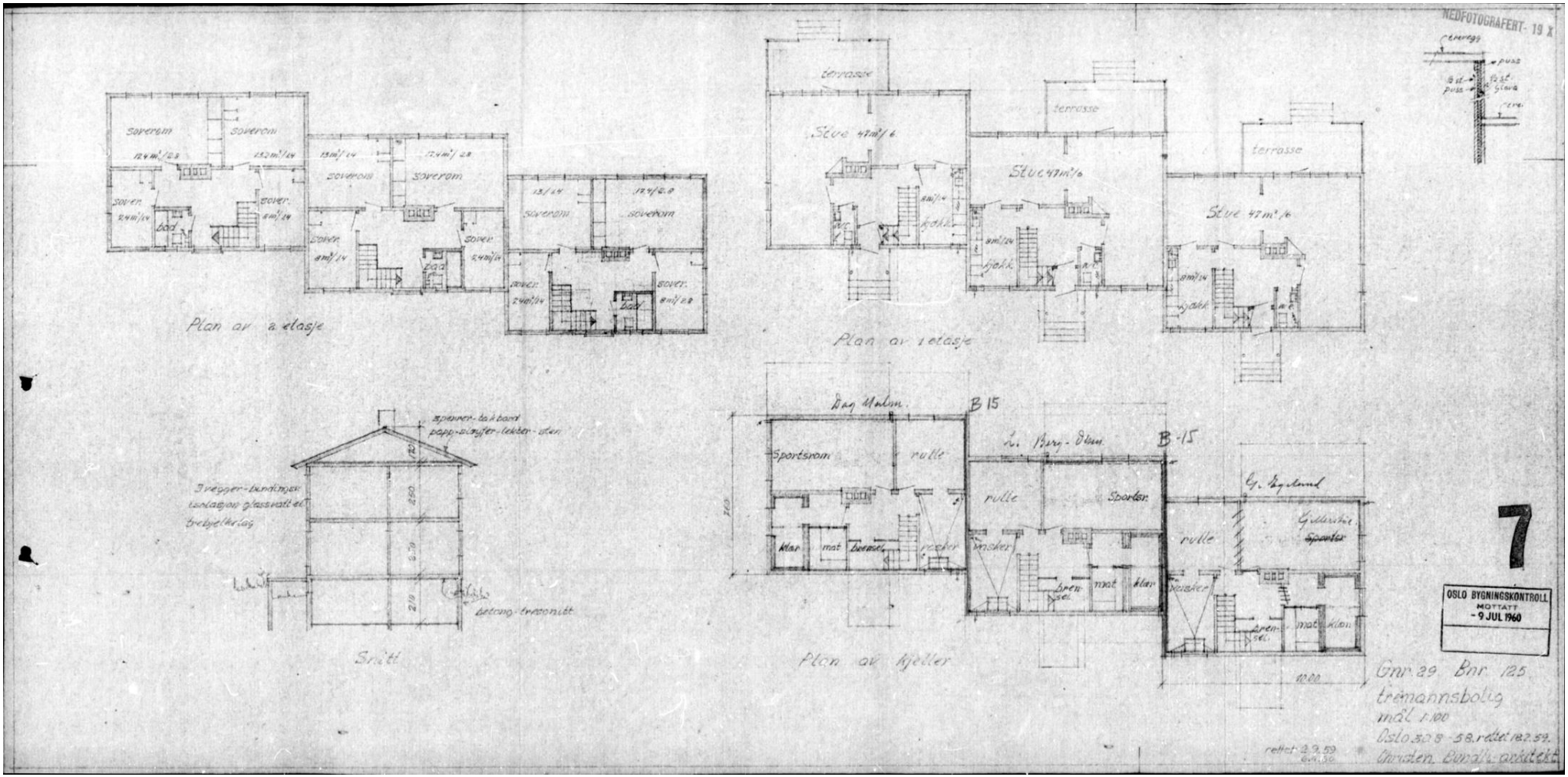
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

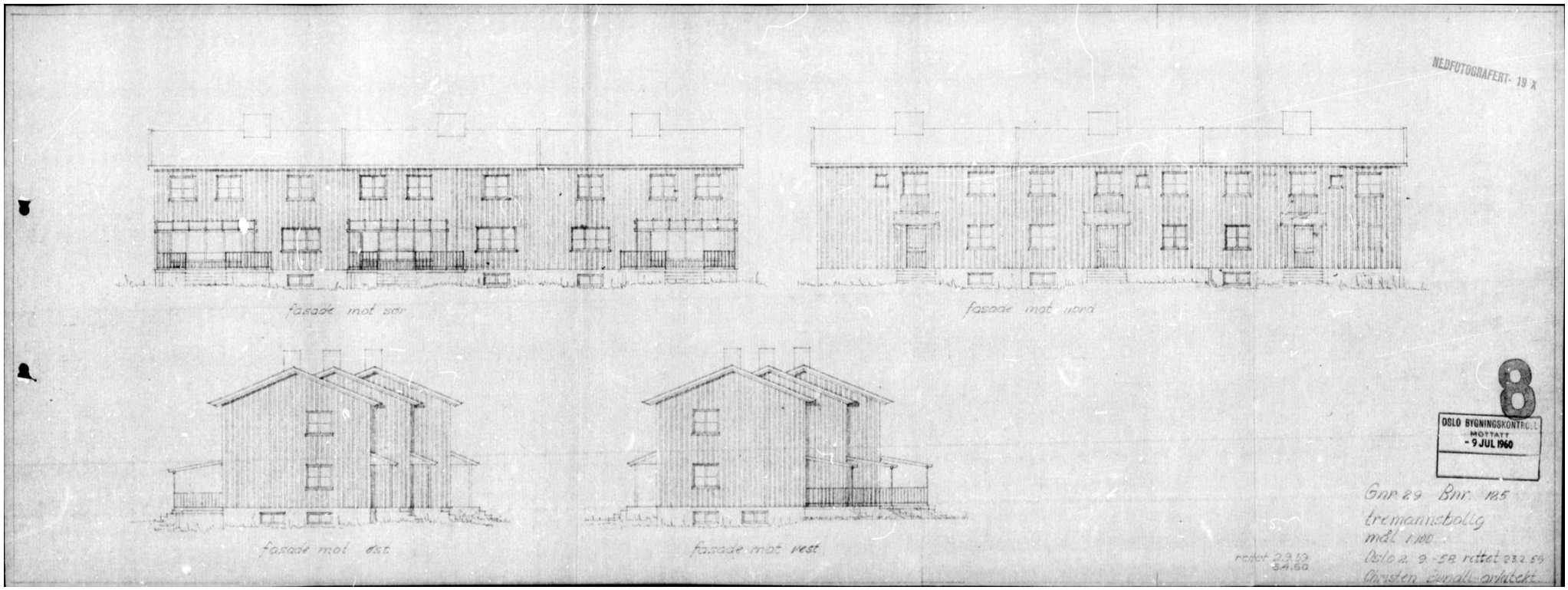
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

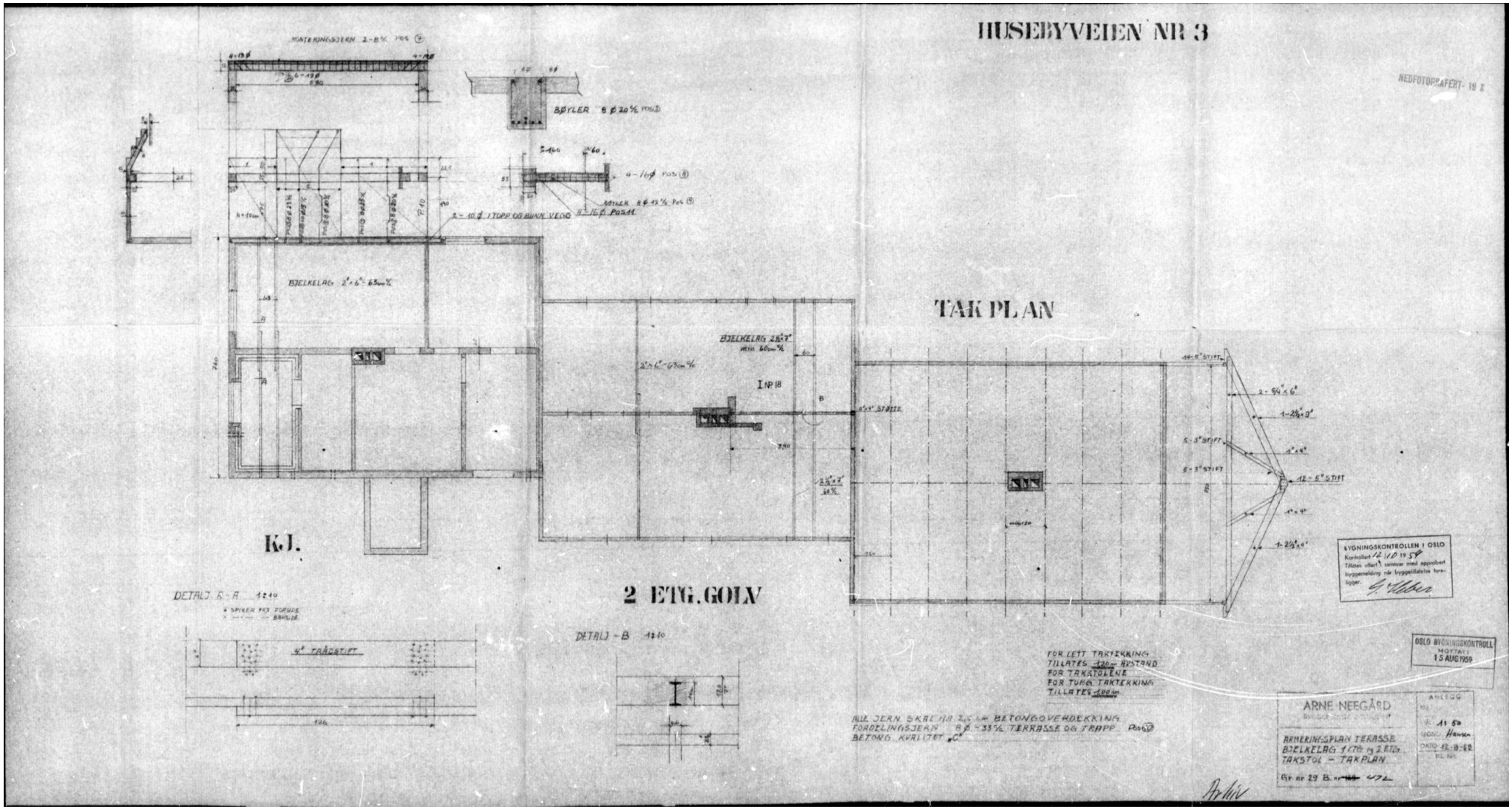
Tilsynsmyndighet

Iver Stensrud

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


MEDFOTOGRAFERT 19 X
soverom
soverom
soverom
soverom
soverom
soverom
bad
bad
bad
Plan av 2. etasje
terrasse
terrasse
terrasse
Stue 47m²/6
Stue 47m²/6
Stue 47m²/6
kjøkk.
kjøkk.
kjøkk.
Plan av 1 etasje
Dag Malm.
B 15
Sportsrom
rulle
rulle
Sporten
rulle
bad
mat
klar
rom
Gyllenhet
Sporten
Plan av kjeller
3 spenner - takbord
papp - asbest - lekter - stein
3 vegger - bindinger
isolasjon glassvatt el.
trebjelkelag
betong - trespon plt.
Snitt
Gnr. 29 Bnr. 125
tremannsbolig
mål 1:100
Oslo 30 9 58. rettet 12.2.59.
Thorsten Bunæs arkitekt
rettet 2.3.59
7
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 JUL 1960


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
fasade mot sør
fasade mot nord
fasade mot øst
fasade mot vest
8
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 JUL 1960
Gnr. 89 Bnr. 125
tremannsbolig
mål 1:100
Oslo 2. 9-58 rettet 23.2.59
Christen Einvall arkitekt
rettet 23.12
5.4.60


HUSEBYVEIEN NR 3
NEDFOTOPRAFERT 19 X
TAK PLAN
2 ETG. GOLV
KJ.
BØYLER 8 ø 20 c/c POS 2
4-16ø POS 8
BØYLER 8 ø 12 c/c POS 9
2 - 10 ø I TOPP OG BUNN VEGG
4-16ø POS 11
BJELKELAG 2"x6"-63cm c/c
BJELKELAG 2½"x7" min. 60cm c/c
2"x6"-63cm c/c
INP 18
2½"x7" 60 c/c
4"x4" STØTTE
11-4" STIFT
2 - 5"x6"
1 - 2½"x9"
4"x4"
5 - 5" STIFT
6 - 5" STIFT
12 - 5" STIFT
1 - 2½"x9"
DETALJ A - A 1:10
4 SPIKER PR. STOPPE
BÆRELIST
4" TRÅDSTIFT
DETALJ - B 1:10
FOR LETT TAKTEKKING TILLATES 120 cm AVSTAND FOR TAKÅSENE
FOR TUNG TAKTEKKING TILLATES 100 cm
ALT JERN SKAL HA 2,5 cm BETONGOVERDEKKING
FORDELINGSJERN 8 ø - 33 c/c TERRASSE OG TRAPP POS 6
BETONG KVALITET "C"
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 12 10 19 58
Tillates utført i samsvar med godkjent byggemelding når byggetillatelse foreligger.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 AUG 1959
ARNE NEEGÅRD
ARMERINGSPLAN TERRASSE
BJELKELAG 1 STK. og 2 STK.
TAKSTOL – TAKPLAN
Gr. nr 29 B. nr 472
ANLEGG
M. 1:50
TEGN. Hamm
DATO 12-8-58

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik D. Malm
Husebyveien 3 C
0379 OSLO

Dato: 13.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201010242-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUSEBYVEIEN 3C	Eiendom:	29/490/0/0
Tiltakshaver:	Henrik D. Malm	Adresse:	Husebyveien 3 C, 0379 OSLO
Søker:	Henrik D. Malm	Adresse:	Husebyveien 3 C, 0379 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HUSEBYVEIEN 3 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.10.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo

77557

Bebyggelsesplan for del av gnr.29 bnr.125 ved Husebyveien.

77557 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195702884

Vedtaksdato: 03.12.1957
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-409

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-407

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.6, bnr. 72, Dølestua, Bestun.

Vedtaksdato: 24.09.1951

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.6, bnr. 72, Dølestua, Bestun.

Vedtektene lyder så:

§ 1. Samtlige blokker som vist på planen skal utføres av brannfaste materialer.

§ 2. Samtlige blokker innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Etasjeantallet er angitt på planen. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapning fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i målestokk 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygningsblokk.

§ 6. Det skal anordnes søppelnedkast i hver blokk, godkjent av bygningsvesenet. Utvendige søppelkasser tillates ikke.

§ 7. Blokkene skal gis samstemt material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.

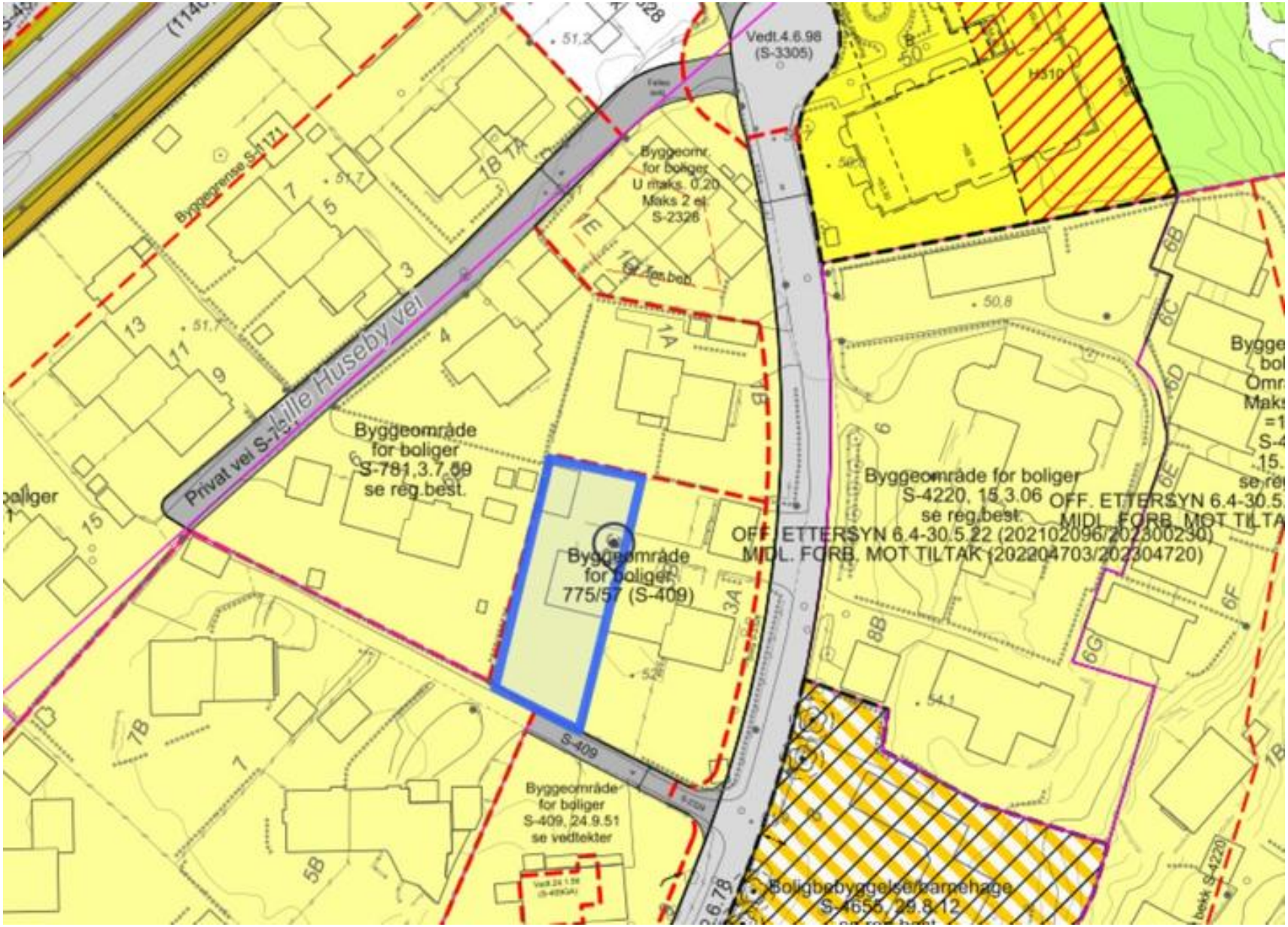
§ 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

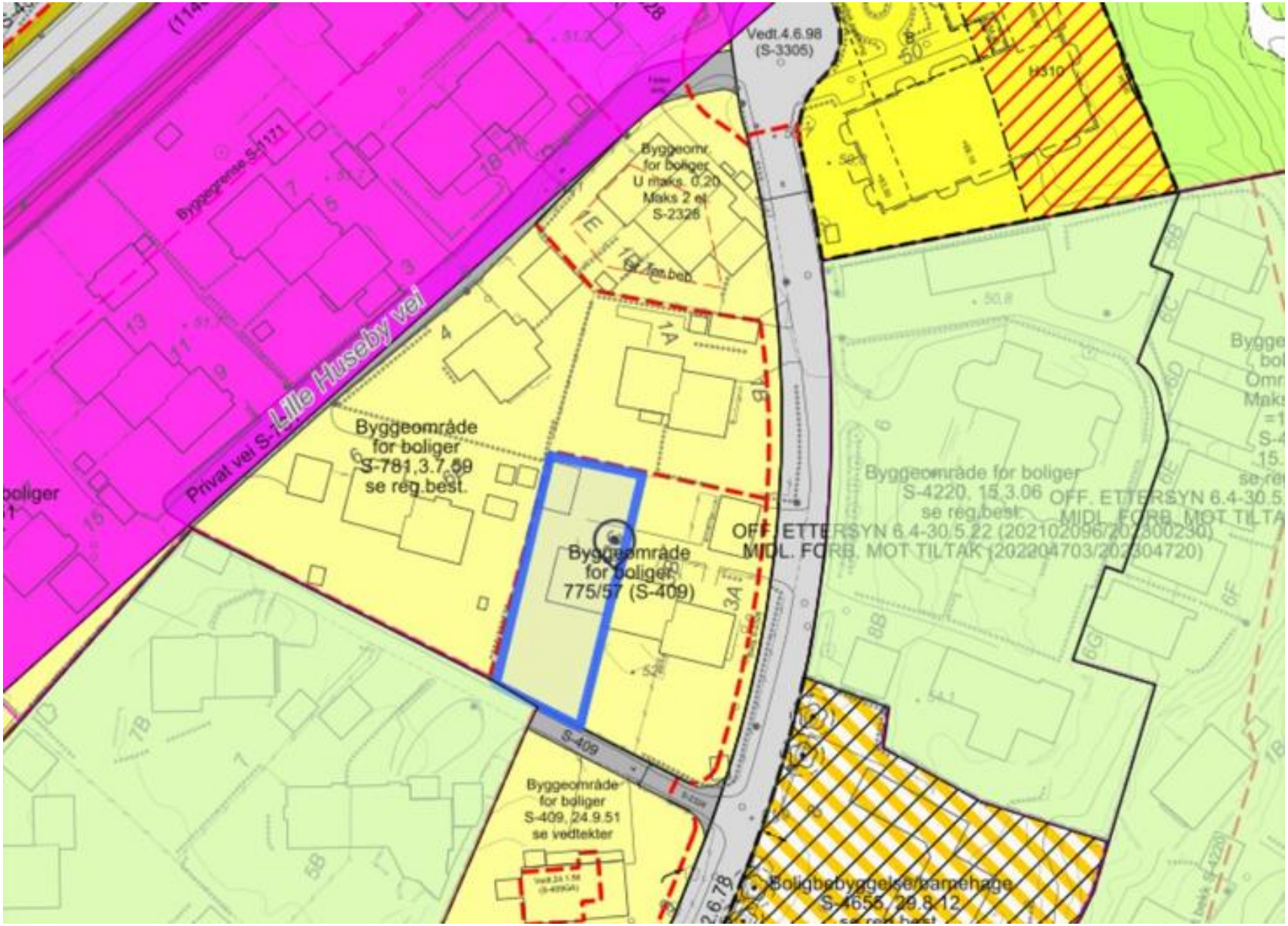
§ 9. Der forutsettes innredet gjennomgående leiligheter i alle boligblokker.

§ 10. Garasjer utføres av brannfast materiale og plasseres som vist på planen.

§ 11. Barnehager og uværskur kan gis en ri utformning, som må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 12. Området rundt samtlige bygninger gis en parkmessig be handling. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget i minst mål 1:200 skal foreligge sammen med bygningstegningene og godkjennes av plan- og anleggskontoret.


Vedt.4.6.98
(S-3305)
Byggeområde
for boliger
S-781,3.7.59
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
775/57 (S-409)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde
for boliger
S-409, 24.9.51
se vedtekter
S-409
Privat vei S-781
Boligbebyggelse/barnehage
S-4655, 29.8.12


Vedt.4.6.98
(S-3305)
Byggeområde
for boliger
U maks. 0.20
Maks 2 et
S-2326
Lille Huseby vei
Privat vei S-1171
Byggeområde
for boliger
S-781,3.7.59
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
775/57 (S-409)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-409
Byggeområde
for boliger
S-409, 24.9.51
se vedtekter
Boligbebyggelse/hagemehage
S-4655, 29.8.12

Erklæring
vedrørende

28 MAI 1962
6344

Gnr. 29, bnr. 490, Husebyveien 3.
Eiendom

Våningshus.
Arbeidets art

59/017.
Bygn.kontr. j.nr.

Den 16-3-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~peisestue/~~hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

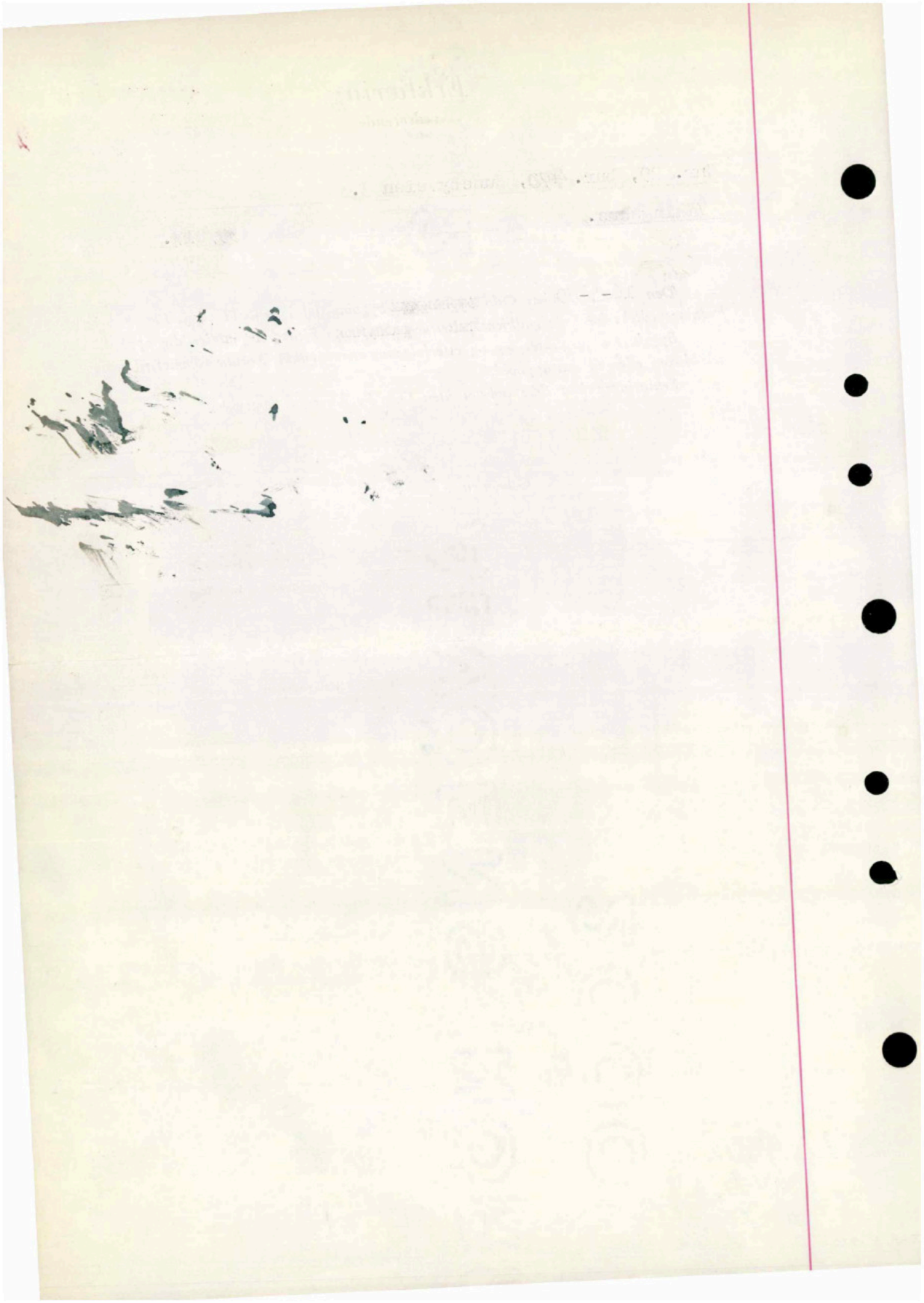
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 21/5-1962.

G. Ryland.
Byggherrens underskrift.

G. Ryland.
Skjøteinnehavers underskrift.

1000 - R. A. - 9-60.

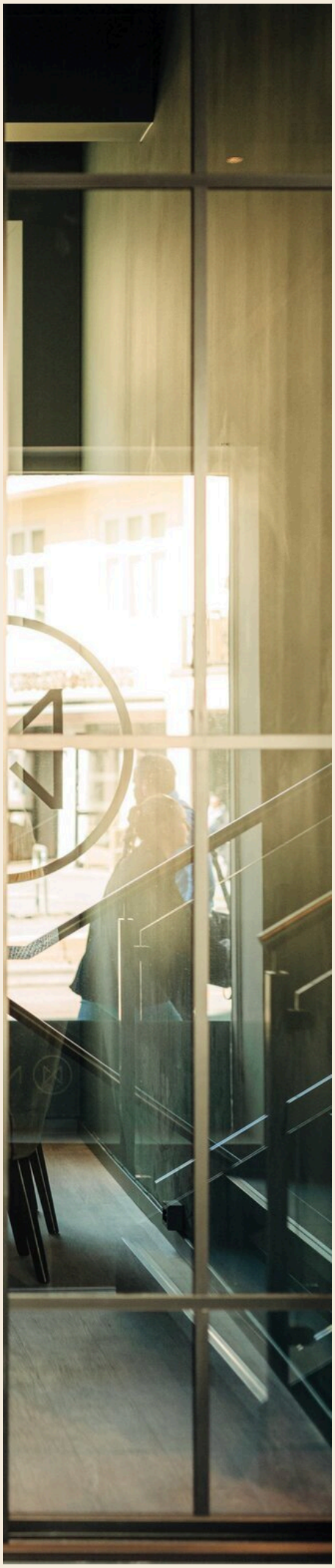


Velkommen til

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.

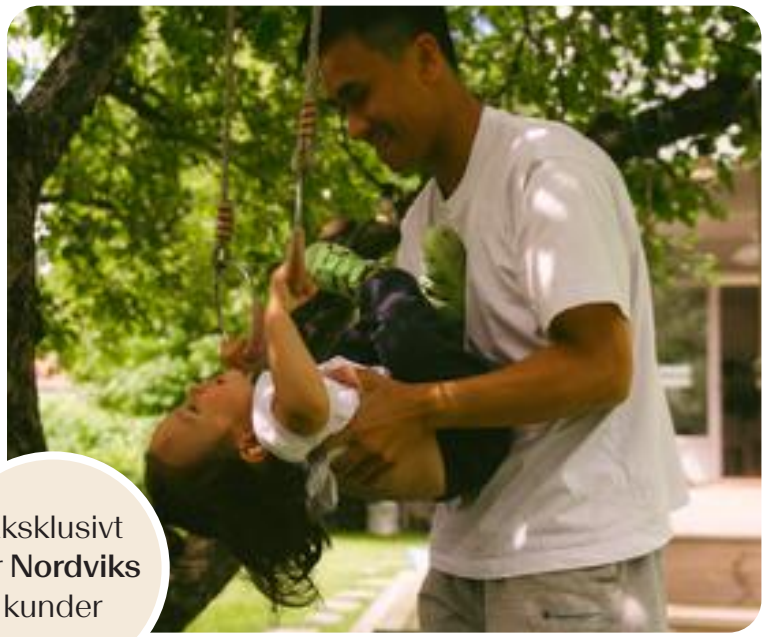


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0493/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Husebyveien 3C 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 490 / Gnr 29, bnr 472 (ideell andel 1/3) 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)

Denne boligen er presentert av:



Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.hveem@nordvikbolig.no
958 44 243



Hannah Westlie Gromholt

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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