

Dybwads gate 1



Velkommen til

Dybwads gate 1



Salgsoppgaven produsert 20. januar 2026

Majorstuen, tilbaketrukket

Klassisk og lekker 3-roms med super og tilbaketrukket beliggenhet på en høyde. Solrik balkong. Velholdt bygård. 2 peiser

Prisantydning	10 290 000,-
Omkostninger	258 630,-
Totalpris	10 548 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 904,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Dybwads gate 1 - en sjelden mulighet i et av byens mest ettertraktede områder! Denne klassiske 3-roms selveierleiligheten ligger perfekt plassert på en høyde mellom Majorstuen og Briskeby, med kort vei til Bogstadveien, Vestkanttorget og byens beste kaféer og restauranter.

- <Fiber
- To peiser
- Takhøyde på 2,9 m
- 1 stavs eikeparkett
- Solrik balkong med flott utsikt
- Grønn, fin bakgård med beplantning og sittegrupper
- Klassiske detaljer; rosett, stukkatur, fløydører og vindusposter
- Svært praktisk bod i baktrapp med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg kjeller- og loftsbod.
- Velholdt bygård hvor bl.a. følgende er utført: oppussing av fasader, rehabilitering av piper, satt inn branndører i kjeller og malt vinduer utvendig

Arealer og innhold

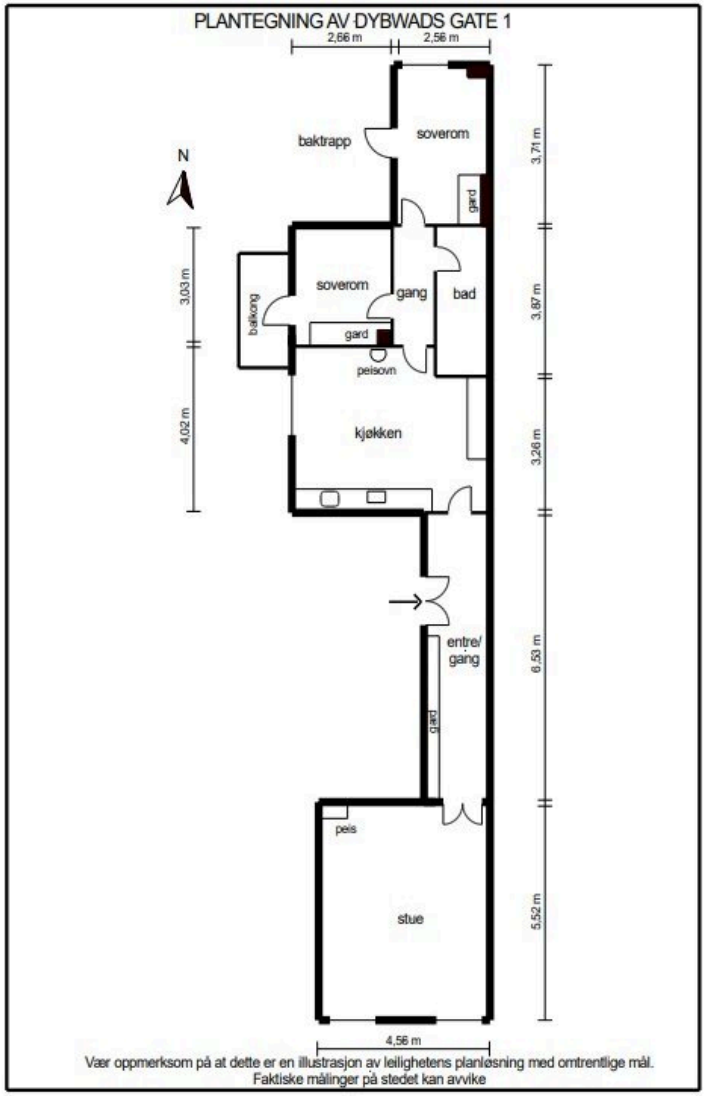
BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré/gang, mellomgang, bad/wc, kjøkken m/spiseplass, stue og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV DYBWADS GATE 1
2,66 m
2,56 m
N
baktrapp
soverom
gard
soverom
gang
bad
balkong
gard
peisovn
kjøkken
entre/
gang
gard
peis
stue
3,03 m
4,02 m
3,71 m
3,87 m
3,26 m
6,53 m
5,52 m
4,56 m
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike























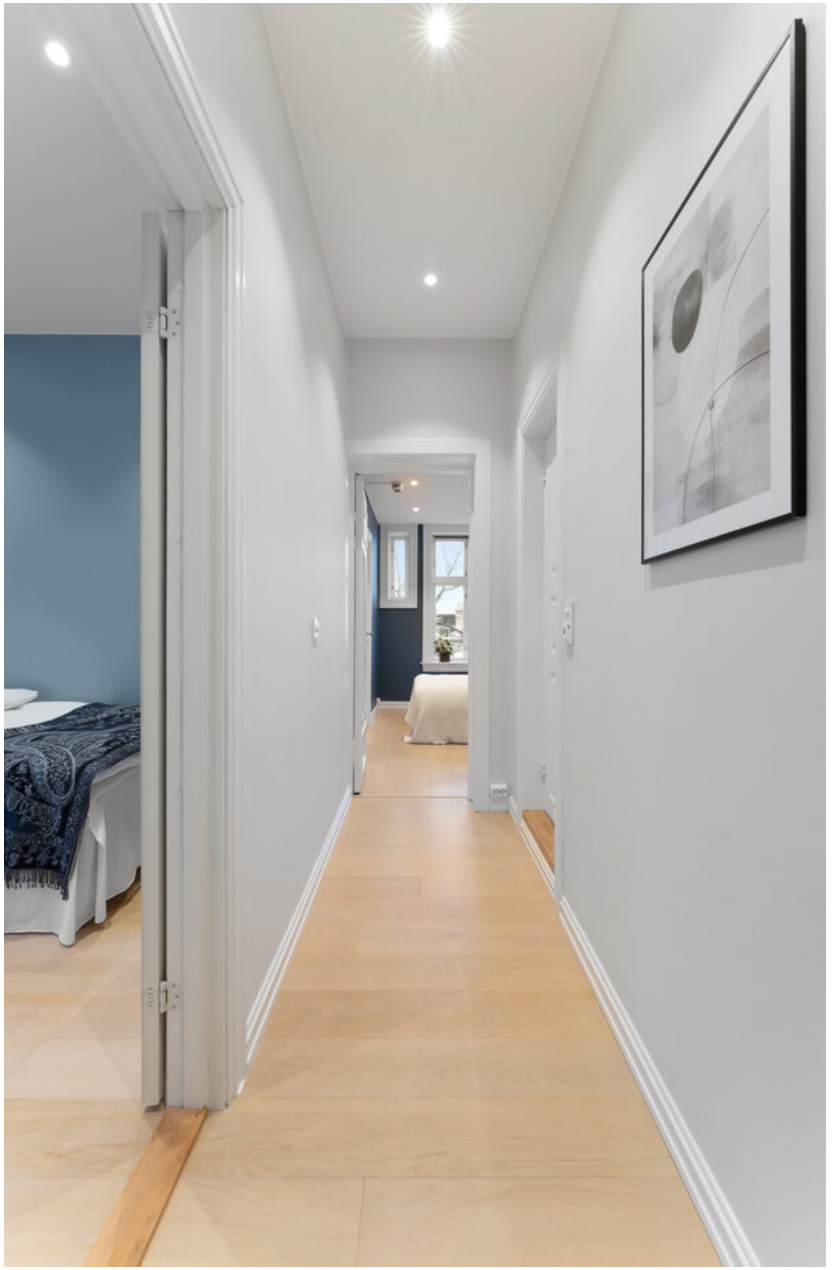






























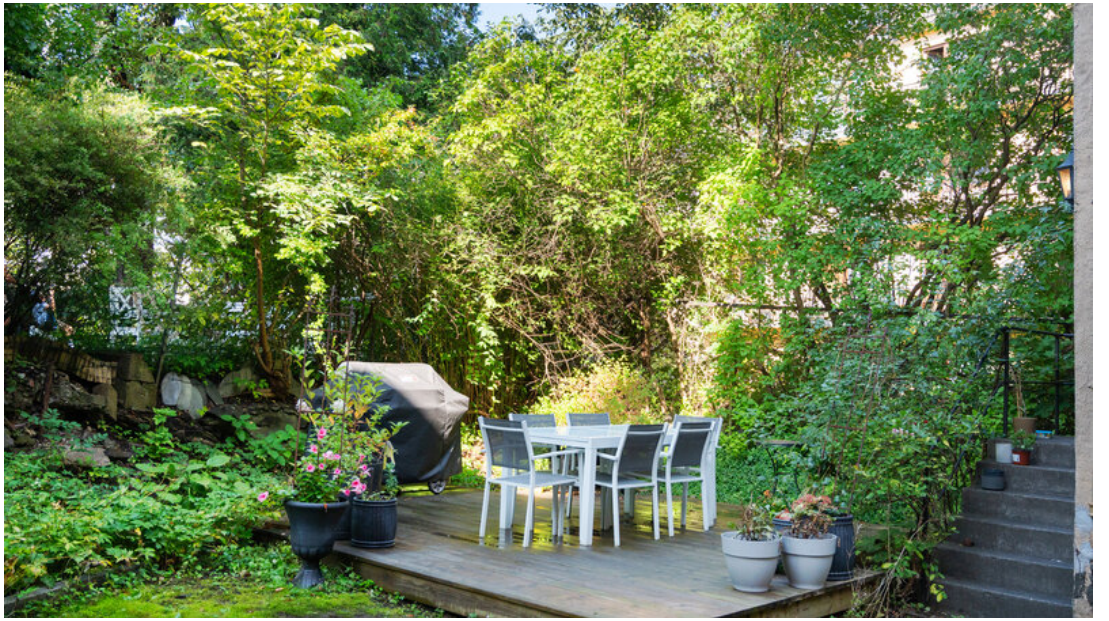
















Informasjon

Dybwads gate 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0570/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 46, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anette Rød Løkkevol
Jonas Fredrik Haraldssøn

Kjøpesum og omkostninger
10 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
257 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
258 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
271 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 548 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 561 330,- (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
1890

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré/gang, mellomgang, bad/wc, kjøkken m/spiseplass, stue og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 88 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Entré/gang, mellomgang, bad/wc, kjøkken m/spiseplass, stue og 2 soverom. Balkong på ca. 3,8 m² med utgang fra gjestesoverom.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 6,3 m², 1 bod i baktrapp på ca. 1,6 m² og 1 loftsbod på ca. 5,2 m². Skråtak.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i kjeller og på loft som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Bod i baktrappen er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken med hvite folierte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Fliser over benk. Spiseplass. Gaggenau stekeovn og platetopp. Fliser over benk fra 2020. Waterguard under benk montert av fagmann 2025. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad/wc:
Badet med nedsenket dusjnisje med dusjvegg og dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende dobbelservant med underskuffer. Speil i flis over servant. Hylleløsning. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjskillevegg og dusjdør fra 2024. Senket og malt platehimling med LED belysning. Fliser på vegg. Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler. Fliser fra 2025. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør. V. bereder plassert over himling på bad. 110 l.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Bod i baktrapp. Opplegg for vaskemaskin.

Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett. Gulvflater slipt og lakkert 2020.
Veggflater: Malte flater. Gipsplater i gang, kjøkken og stue fra 2020. Veggflater malt i 2020.
Himlinger: Malte flater og nedsenket malt plater. Stukkatur og rosetter i himling i stue, gang og kjøkken. Takhøyde i stue = 2,88 m.
Innfelt LED belysning i himling i entre/gang, mellomgang, soverom, gjestesoverom og stue.
Himlinger malt i 2020.

Balkong ut fra gjestesoverom:
Balkong i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv.
Rekkverk i behandlet stål. Rekkverk = 1,2 m.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2020.
Peis med omramming og hevedør i glass i stue fra 2021.

Div. pipeløp i gården rehabilitert 2021 med ny innv. stålpipe.

Innvendige dører:
Malte originale trefyllingsdører.
Nyere malte fyllingsdører til gjestesoverom og bad.
Innvendige dører malt i 2020.

Garderober:
Speil skyvedørsgarderobe i gang.
Skyvedørsgarderobe i gjestesoverom.
Garderobeskap i hovedsoverom.

Dører:
Malt original tofløyet hovedytterdør med trådglass.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2014.
Utvendige dørkarmer malt 2025 i forbindelse med renovering av fasader.

Vinduer:
Leiligheten har eldre malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Isolerglass montert i originale vindusrammer i stue 2025 (ei overvindu).
Utvendige vindusrammer malt 2024 i forbindelse med renovering av fasader.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter/overbelastningsvern.
Sikringskap plassert i skyvedørsgarderobe i gang.
En kurs på 20 amp og 7 kurser på 16.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 11 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) -13 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har eldre malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Isolerglass montert i originale vindusrammer i stue 2025 (ei overvindu).
Utvendige vindusrammer malt 2024 i forbindelse med renovering av fasader.
Fasader ferdigstilt 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Utskifting av vinduer på sikt må påregnes.

2) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt original tofløyet hovedytterdør med trådglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på dører og at den ikke holder dagens krav til lyd/brann.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

3) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte originale trefyllingsdører.
Nyere malte fyllingsdører til gjestesoverom og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen mangler påvist utover normal slitasje. TG settes ut i fra alder og at dørene er noe skjeve/lukker ikke helt. Helt normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Justere originale trefyllingsdører.

4) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Tilsvarende leiligheter fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.

5) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Badet har plastsluk med klemring og vannlås. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6) Sanitærutstyr og innredning på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

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

Konsekvens/tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid

uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

7) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

8) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rør i rør system. Skap plassert i himling på bad. Hovedstoppekran på bad.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterrør (Tettehylser)for rør-i-rør system i rom uten sluk.

9) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder hovedavløpsrør i bygning.

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

10) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

11) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
V. bereder plassert over himling på bad. 110 l.

Berederens alder er ikke kjent.
Sannsynlig levetid for bereder er ca 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.
Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til at funksjonen i dag er normalt god.
Eksakt alder er ikke oppgitt, men behov for utskifting kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Berederen har utilgjengelig plassering, bygningsdeler må rives/demontering for service og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det bør etableres adkomst for service/utskifting.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år
Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygård oppført 1890.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/flåte. Naturstein/ mur grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Saltak med tresperrekonstruksjoner, utvendig tekket med takskifer mot bakgård.
Takplater mot gate. Tak Besiktiget fra bakkeplan.
Leiligheten har eldre malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Fasader ferdigstilt 2025.
Malt original tofløyet hovedytterdør med trådglass.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2014.
Utvendige dørkarmer malt 2025 i forbindelse med renovering av fasader.
Balkong ut fra gjestesoverom i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv.
Rekkverk i behandlet stål. Rekkverk = 1,2 m.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller på kjøkken.
- Lysekrone i stue.
- Klesskap på hovedsoverom.

- Nattlamper hovedsoverom.
- TV.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
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 med panelovner.
Varmekabler på bad/wc.
Vedfyring med peis i stue og kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser at strømforbruket for 2025 var på ca. 16 401 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 904,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, internett, felles forsikring, strøm i fellesarealer, kom. avg.

Eiendomsskatt

Kr 2 844,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 200 283,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 801 131,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Dybwads gate 1, orgnr. 998790549

Om sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner og er regulert av sameiets vedtekter og seksjonering.

Hva er gjort i bygården den siste tiden:
- Renovert fasaden mot Dybwads gate
- Modernisering fasader pusset opp, rep. tak, nye takrenner, branndører i kjeller m.m. Fasader ferdigstilt 2025.
- Renovert balkongene mot Dybwads gate
- Malt fasade og vinduer mot bakgården
- Renovert pipene over tak (pipene fikk stålrør i 2021)
- Reparert lekkasje på taket
- Lagt varmekabler i nye takrenner
- Satt inn branndører i kjeller
- Det er lagt inn fiber i gården
- El-tilsynet har kontrollert alle leilighetene

Oversikt tiltaksliste:
1. Vinduer og branndører
2. Portrom
3. Bytte Jordfeilbryter
4. Branntrapper
5. Utbedring av himling i kjeller, og gjennomføringer ift. EL.
6. Inngangsparti
7. Vinduer i hovedtrappeløp
8. Utskiftning tak

Forretningsfører

Kamilla Torgersen

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 er ikke startet på enda, det siste sameiet har er for 2024. Det er lokal forretningsførsel. Sameiet har ingen fellesgjeld. Regnskap/budsjett består av vanlig drift av eiendommen. Felleskostnadene dekker denne driften.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80717083

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 538 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Opparbeidet indre bakgård med div. beplantning og sykkelskur.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet, mellom Majorstuen og Vestkanttorget. Området er veletablert med klassiske bygårder og beliggenheten kan betegnes som en av byens mest attraktive - pulserende, sentralt og urbant.

Umiddelbar nærhet til hva et rikt byliv kan tilby. Fra boligen er det kort gangavstand til Colosseum- som har f.eks. kino, Jacobs, Meny, Vinmonopol og et rikt utvalg av restauranter. Videre ligger Bogstadveien kun 2 minutter fra leiligheten og dette er en av Norges mest populære handlegater. Her finnes et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer, restauranter og mye mer. Valkyrien kjøpesenter åpnet i 2020 og har mange spennende konseptbutikker. Videre finner en Vestkanttorget og Frogner som kan by på koselige kaféer, restauranter og små forretninger.
Populære Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Frognerparken er Norges mest besøkte severdighet og ble vedtatt fredet av Riksantikvaren.
For den treningsglade er det kort vei til Sats på Colosseum samt Barrys Bootcamp.

Det er et godt kollektivtilbud fra leiligheten med Majorstuen T-banestasjon som ligger 4 minutter gange unna boligen. Dette er et kollektivknutepunkt i byen hvor alle T-banens linjer krysser. Rett ved siden av T-banestasjonen ligger flere busstopp som tar deg til alle deler av byen. Det er kort vei til flere skoler, herunder Majorstuen skole, Uranienborg skole og Marienlyst skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1902. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 17.06.2014.

Følgende endringer av planløsning er gjennomført uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i rom byggemeldt som soverom.

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Dybwads gate 3 A - d - Innvendig mur- og reparasjonsarbeider i 5 skorsteiner
Saksnummer: 202509967
Siste dok. 17.09.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.02.1972 - Dokumentnr: 502420 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eksl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring på sosiale medier. Inkludert i provisjonen. Ordinær pris 11.900,- kr. 0,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging. Ordinært kr. 16.900,- kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. En visning inkludert i tilbudet. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. januar 2026

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 45506664

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.

Vedlegg

Dybwads gate 1

Dybwads gate 1

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.1 km

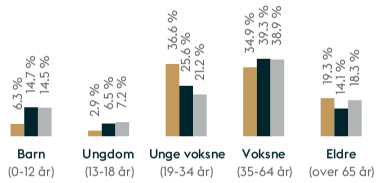
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	4 min 0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestkanttorget	1 122	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	4 min
Dronning Astrids plass streetb...	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	4 min

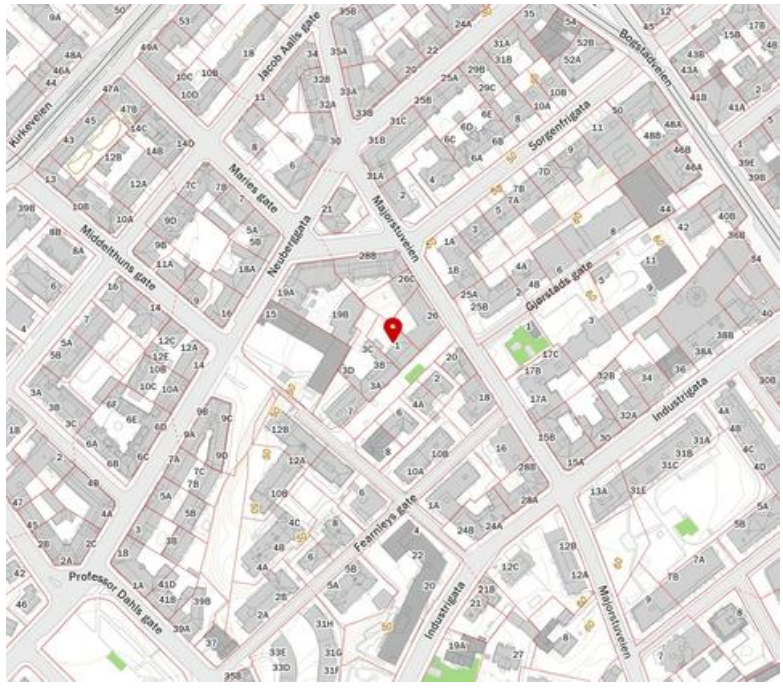
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 46, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1885 **Referansenummer:** BB8388

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lys og meget pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje / toppetasje.
Balkong ut fra gjestesoverom.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført 1890.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte. Naturstein/ mur grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Saltak med tresperrekonstruksjoner, utvendig tekket med takskifer mot bakgård. Takplater mot gate. Tak Besiktiget fra bakkeplan.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har eldre malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Isolerglass montert i originale vindusrammer i stue 2025 (ei overvindu).
Utvendige vindusrammer malt 2024 i forbindelse med renovering av fasader.
Fasader ferdigstilt 2025.

Malt original tofløyet hovedytterdør med trådglass.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2014.
Utvendige dørkarmer malt 2025 i forbindelse med renovering av fasader.

Balkong ut fra gjestesoverom i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv.
Rekkverk i behandlet stål.
Rekkverk = 1,2 m.

Bod i baktrapp. Opplegg for vaskemaskin.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.
Gulvflater slipt og lakkert 2020.

Veggflater:
Malte flater.
Gipsplater i gang, kjøkken og stue fra 2020.
Veggflater malt 2020.

Himlinger består av:
Malte flater og nedsenket malt plater.
Stukkatur og rosetter i himling i stue, gang og kjøkken.
Takhøyde i stue = 2,88 m.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2020.
Peis med omramming og hevedør i glass i stue fra 2021.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2021 med ny innv. stålpipe.

Malte originale trefyllingsdører.
Nyere malte fyllingsdører til gjestesoverom og bad.

-Speil skyvedørsgarderobe i gang.
-Skyvedørsgarderobe i gjestesoverom.
-Garderobeskap i hovedsoverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet oppgradert 2015 iht tidligere prospekt.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Vurderingen er derfor gjort med
utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Fliser på vegg.
Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.
Fliser fra 2025.
Badet har plastsluk med klemring og vannlås. Badet har ukjent tettesjikt/membran.
Bad / wc med nedsenket dusjnisje med dusjvegg og dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende dobbelservant med underskuffer.
Speil i flis over servant. Hylleløsning.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Dusjskillevegg og dusjdør fra 2024.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med hvite folierte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert stekeovn, kjøl / frys og oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Fliser over benk.
Spiseplass.

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Gaggenau stekeovn og platetopp.

Fliser over benk fra 2020.
Waterguard montert av fagmann 2025.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Skap plassert i himling på bad.
Hovedstoppekran på bad.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler på bad/wc
Vedfyring med peis i stue og kjøkken.

V. bereder plassert over himling på bad. 110 l.
Beredernes alder er ikke kjent.
Sannsynlig levetid for bereder er ca 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.
Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til at funksjonen i dag er normalt god. Eksakt alder er ikke oppgitt, men behov for utskifting kan inntreffe på ubestemt tidspunkt

Innfelt LED belysning i himling i entre/gang, mellomgang, soverom, gjestesoverom og stue.

Automatsikringer. Jordfeilbryter/overbelastningsvern. Sikringskap plassert i skyvedørsgarderobe i gang.
En kurs på 20 amp og 7 kurser på 16.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

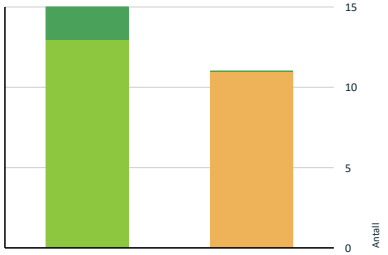
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen.
Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken m / spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Instalert av fiber / telenor
2024	Modernisering	Fasader pusset opp, rep. tak, nye takrenner, branndører i kjeller m.m. Fasader ferdigstilt 2025.
2021	Modernisering	Div. pipeløp i gården rehabilitert med ny innv. stålpipe
2021	Modernisering	Felles brannvarslig i gården

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård oppført 1890.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / fláte. Naturstein/ mur grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Slemmet og malt mot bakgård.
Saltak med tresperrekonstruksjoner, utvendig tekket med takskifer mot bakgård. Takplater mot gate. Tak Besiktiget fra bakkeplan.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har eldre malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Isolerglass montert i originale vindusrammer i stue 2025 (ei overvindu).
Utvendige vindusrammer malt 2024 i forbindelse med renovering av fasader.
Fasader ferdigstilt 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer på sikt må påregnes.

TG 2 Dører

Malt original tofløyet hovedytterdør med trådglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på dører og at den ikke holder dagens krav til lyd/brann
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

TG 1 Dør til baktrapp

Dør B30, 35 db (brann og lyddør) til baktrapp.

TG 1 Balkongdør

Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2014.
Utvendige dørkarmer malt 2025 i forbindelse med renovering av fasader.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong ut fra gjestesoverom i stålkonstruksjon. Gulv med tregulv.
Rekkverk i behandlet stål.
Rekkverk = 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Bod i baktrapp. Opplegg for vaskemaskin.

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.
Gulvflater slipt og lakkert 2020.

Veggflater:
Malte flater.
Gipsplater i gang, kjøkken og stue fra 2020.
Veggflater malt 2020.

Himlinger består av:
Malte flater og nedsenket malt plater.
Stukkatur og rosetter i himling i stue, gang og kjøkken.
Takhøyde i stue = 2,88 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilsvarende leiligheter fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2020.
Peis med omramming og hevedør i glass i stue fra 2021.
Div. pipeløp i gården rehabilitert 2021 med ny innv. stålpipe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Malte originale trefyllingsdører.
Nyere malte fyllingsdører til gjestesoverom og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen mangler påvist utover normal slitasje. TG settes ut i fra alder og at dørene er noe skjeve/lukker ikke helt. Helt normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere originale trefyllingsdører.

Andre innvendige forhold

-Speil skyvedørsgarderobe i gang.
-Skyvedørsgarderobe i gjestesoverom.
-Garderobeskap i hovedsoverom.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet oppgradert 2015 iht tidligere prospekt.
Det er ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med
utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Fliser på vegg.

4. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.
Fliser fra 2025.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring og vannlås. Badet har ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk på bad.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med nedsenket dusjnisje med dusjvegg og dør i herdet glass.
Regn og hånddusj. Heldekkende dobbelservant med underskuffer.
Speil i flis over servant. Hylleløsning.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Dusjskillevegg og dusjdør fra 2024.

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

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

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dør.

4. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull ved kjøkken mot bad.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med hvite folierte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert stekeovn, kjøl / frys og oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Fliser over benk.
Spiseplass.

Gaggenau stekeovn og platetopp.

Fliser over benk fra 2020.
Waterguard montert av fagmann 2025.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system. Skap plassert i himling på bad.
Hovedstoppekran på bad.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterrør (Tettehylser)for rør-i-rør system i rom uten sluk.



Fordelerskap for rør i rør

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Gjelder hovedavløpsrør i bygning

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler på bad/wc
Vedfyring med peis i stue og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

V. bereder plassert over himling på bad. 110 l.
Berederens alder er ikke kjent.
Sannsynlig levetid for bereder er ca 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.
Valg av tilstandsgrad 1 er relatert til at funksjonen i dag er normalt god. Eksakt alder er ikke oppgitt, men behov for utskifting kan inntreffe på ubestemt tidspunkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen har utilgjengelig plassering, bygningsdeler må rives/demontering for service og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres adkomst for service/utskifting.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i entre/gang, mellomgang, soverom, gjestesoverom og stue.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter/overbelastningsvern. Sikringskap plassert i skyvedørsgarderobe i gang.
En kurs på 20 amp og 7 kurser på 16.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Løsnet kabler på gulvlister og taklister ifm. at gipsplater ble lagt på vegger på kjøkken, stue og i gang.
   Kabler ble lagt på igjen etter at gipsen ble lagt.
   Fjernet noen stikkontakter og etablerte nye (kjøkken, gang og stue). Jobben ble gjort i 2020.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilsynsrapport av el. anlegg 2025 utført av Rejlers Elsikkerhet AS.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

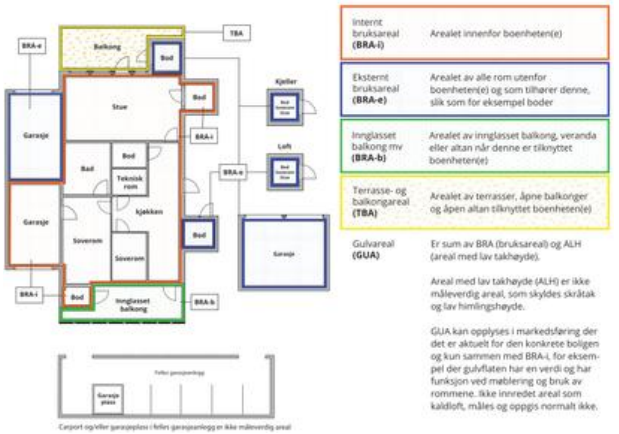
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
Baktrapp		2		2	
4. etasje	86			86	4
Loft		5		5	
SUM	**86**	**13**			**4**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Baktrapp		Bod	
4. etasje	Entré / gang, mellomgang, bad / wc, kjøkken m / spiseplass, stue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 3,8 m². Utgang fra gjestesoverom.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6,3 m² i kjeller, 1 bod ca. 1,6 m² i baktrapp og 1 bod ca. 5,2 m² på loft. Skråtak.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse.

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Jonas Fredrik Haraldssøn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	46	0	8	538.5 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Dybwads gate 1

Hjemmelshaver
Løkkevol Anette Rød, Haraldssøn Jonas Fredrik

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Dybwads gate 1	10 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Majorstuen/Briskeby med gode adkomstforhold.
Kort vei til forretninger, skoler og barnehager.
Nærhet til off. kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser i alle retninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet bakgård med plen og beplantning. Markterrasse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 500 000	2019

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra takstmann Trond Bratvold, vedlegg til prospekt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	08.01.2026	
3	11.01.2026	
4	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 46
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BB8388

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haraldssøn, Jonas Fredrik	9578-5999-4-2595688	2026-01-12 21:09:07
Løkkevol, Anette Rød	9578-5999-4-2538528	2026-01-12 21:12:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0570/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dybwads gate 1, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anette Rød Løkkevol, Jonas Fredrik Haraldssøn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2019

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: 123
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skape Bygg Babai. Orgnr 934264657. Flis på flis baderomsgulv. Underlag er primet. Storformat lim i tørr sone. Mosiakklim i våtsone. Ny slukrist montert. Ferdiglagt kalkfug silikon ink. soppdrepende middel. Utført 27.06.2025.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Regnbuen Malermesterbedrift AS. Orgnr: 981323831. Arbeid som er utført er oppussing av fasade mot Dybwads gate, oppussing av fasade mot bakgård, renovert balkonger mot Dybwads gate, malt utvendige vinduer, lagt varmekabler i nye takrenner, satt inn branndør i kjeller, renovert piper over tak. Utskifting av glass på fire vinduer i leilighetens stue. Arbeid fullført i 2025. Rehabilitering av pipeløp. Nye stålrør. Arbeid utført i 2021. Peishuset. Orgnr: 989 924 826. Installering av peis på kjøkken. Arbeid utført i 2020. Henriksen Peisforum AS. Orgnr. 859894372. Installering av peis i stue. Arbeid utført i 2021.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oslo-Elektro AS. Løsnet kabler på gulvlister og taklister ifm. at gipsplater ble lagt på vegger i stue, gang og kjøkken. Kabler ble lagt på igjen etter at gipsen ble lagt. Fjernet noen stikkontakter og etablerte nye (kjøkken, gang og stue). Arbeid utført i 2020. Har mottatt faktura med beskrivelse av arbeid, men fikk ingen samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Reijlers Elsikkerhet AS på vegne av Elvia. Gjennomført el-tilsyn. Det ble ikke funnet avvik. Arbeid utført i 2025.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow Rørservice AS. Orgnr: 935 761 085. Installasjon av waterguard under kjøkkenbenk. Arbeid utført i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telenor. Installasjon av fiber. Arbeid utført i 2024.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kan oppstå kondens på vinduer på soverom og balkongdør. Trekk fra balkongdør og vinduer soverom.

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport i forbindelse med tidligere omsetninger av boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Lukke resterende branntekniske avvik i tilsynsrapport fra Oslo kommune. Bytte av noen av sameiets vinduer i baktrapp og installasjon av godkjent branndør til vaskerom i baktrapp er besluttet å bli utført i Q2 2026. Tiltaksplan for lukking av resterende avvik besluttes av sameiet i Q1.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Etter piperehabilitering, oppstod det merker på parkett ved på peis på kjøkken.

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: 14-0570/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Løkkevol, Anette Rød	**2026-01-12**	**Haraldssøn, Jonas Fredrik**	**2026-01-12**

Identifikasjon

bankID Løkkevol, Anette Rød

Identifikasjon

bankID Haraldssøn, Jonas Fredrik

Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	**Dybwads gate 1, 0367 OSLO**
Dato for energimerking	**12.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-245316**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**80520557**
Gårdsnummer	**215**
Bruksnummer	**46**
Seksjonsnummer	**8**
Bruksenhetsnummer	**H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99 m²**	Oppvarmet bruksareal **86 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222.92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222.92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20160 kWh**

A G E

Dybwads gate 1, 0367 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: 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 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: 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.

NORDVIK nordvikbolig.no

Kamilla Torgersen

Dybwads gate 1
0367 Oslo

Vår ref: 14-0570/25
Oslo, 12.01.2026

Megleropplysninger på Dybwads gate 1 - gnr. 215, bnr. 46, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Anette Rød Løkkevol	Dybwads gate 1, 0367 Oslo	03.07.1992
Jonas Fredrik Haraldssøn	Dybwads gate 1, 0367 Oslo	03.08.1992

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Kamilla Torgersen	Tlf.: 47 68 06 71	E-post.: Kamillat@lyse.net	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 215	Bnr.: 46	Snr.: 0	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	998790549	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige Forsikring, 80717083			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Sameiet har ingen fellesgjeld					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr: 2 904 kr	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato: Den 12 hver mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask, internett, forsikring, strøm i fellesarealeer, og mindre vedlikehold				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	IA	Seksjonens renteutgifter kr:			
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b, 0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Kamilla Torgersen

Oslo, 14.01.2026
Sted, dato

Kamilla Torgersen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

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

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF
+47 470 11 048 / k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Sameiermøte

Dybwads gate 1, 0367 Oslo

07.10.2025 kl. 18.00

Deltakere: Ingeborg Anna Lønning, Frøydis Røed Jota, Herman Bjørnes Thevik, Kari-Ellen Lindbekk, Jonas Fredrik Haraldssøn, Anna Linnea Forsgren Kanstad, Caroline Sandermoen, Martin Strømme og Kamilla Torgersen.

1. **Valg av ny styreleder**

   Det blir besluttet at styret skal bestå av tre personer, hvorav:

   Kamilla Torgersen (Styrets leder)

   Frøydis Røed Jota (Styremedlem)
   Ingeborg Anna Lønning (Styremedlem)

   Resterende av beboere vil få løpende oppdateringer, og mulighet til å gi innspill mm., men styret kan handle innenfor normale rammer.

2. **Status på etterslep, prosjekt rehabilitering av fasade**

   Mangler å få FDW dokumentasjon, dette er lovet fra Sjur tidligere. Sjur har vært på ferie, og er tilbake 07.10.2025.

   Varmekabler (minimum på baksiden) er lagt feil. Det er kommet en mail ang. dette, Ingeborg har fulgt opp med Sjur. Oppfølging er ikke respondert på og følges dermed opp av ny styreleder fremover.

   Maling flasser utenfor inngang ved baktrapp – dette bør man ta en runde på og sjekke hvor mange steder dette gjelder. Dette er opplyst til Sjur.

3. **Brann og redning, rapporteringsplikt 5. november 2025**
   Det blir gjennomgått hvilke branntiltak som prioriteres, og tilbud som er innhentet ifm. utskiftning av dører og vinduer. Det blir enighet om å inkludere punkt 8 (om termofotografering) i listen fra Brann og redning i denne omgang om det lar seg gjøre.

   Videre blir det ny gjennomgang av kravet om branndører inn til rom i branntrapper som er tatt i bruk som vaskerom. Det blir enighet om at alle må prioritere dette – og satt frist til 31.12.2025. Fristen er med forbehold om at det ikke nødvendigvis blir godtatt av brannvesenet.

4. **Hovedinngangsdør fasade v/ Kari**
   Kari har vært i kontakt med kommunen ifm. installasjon av pumpe på inngangsdøren (v/ hovedinngang). Det er forventet en leveringstid på ca. 4 måneder, fra dags dato.

   Sameiet vil ikke belastes økonomisk for installasjonen. Styret er enige om at installasjonen er ok.

5. **Eventuelt**
   Det blir enighet om å lage en sms gruppechat for enklere kommunikasjon, dette gjøres av Herman B. Thevik.

   Når mer pressende saker er tatt hånd om skal man også prioritere å oppgradere navneliste på ringeklokke.

8/10-25
Frøydis R. Jota

08.10.2025

Oversikt tiltaksliste

1. Vinduer og branndører
2. Portrom
3. Bytte Jordfeilsbryter
4. Branntrapper
5. Utbedring av himling i kjeller, og gjennomføringer ift. EL.
6. Inngangsparti
7. Vinduer i hovedtrappeløp
8. Utskiftning tak

Vinduer og branndører

Periode *H1 2026*
Utføres *Innleide håndtverkere*
Estimert pris *280 000*

Det er behov for å bytte ut vinduer i branntrapper og på enkelte vaske-/toalettrom, da disse
Behovet for nye vinduer gjelder H0101, H0301, H0302, H0401 (H0402 ønsker å bytte et tils
Behovet for nye branndører gjelder to dører fra portrommet, en inn til branntrapp og en ned

I starten av 2026 er det planlagt oppstart av arbeidet i april 2026.

Portrom

Periode *Våren 2026*
Utføres *Beboere i sameiet*
Estimert pris *Ingen kostnad*

Det er behov for å fullføre arbeidet med fasaden, dette inkluderer vask med høytrykkspyler
Behovet gjelder vegger og tak, men også gulv. Her bør det også vurderes hvorvidt man bør
Behovet kommer av at vi som sameiet ønsket å ekskludere dette fra Regnbuens oppdrag i

Det anses hensiktsmessig at beborene selv gjør dette som en del av dugnad, da Regnbuen
penger, samt at vi har malerester fra totalrenoveringen av fasaden.

Jordfeilsbryter

Periode *Våren 2026*
Utføres *Elektrikere*
Estimert kostnad *25 000 inkl. moms*

Oslo Elektrike har gjennomført en termofotografering av tavleskap i kjeller, som var pålagt a
jordfeilsbryteren, som gjør at denne må repareres.

Branntrapper

Periode *2027*
Utføres *Beboere i sameiet + Elektrikere*
Estimert kostnad *100 000 inkl. moms*

Det er behov for oppgraderinger i bak-/branntrappene. Tiltaket er anbefalt gjennomført i OP
Nødvendige oppgraderinger anses å være:

- Nedvask
- Hullsparkling, og annen overflate behandling.
- Maling (Tak, vegg og trapp)
- Utskiftning lamper - utskiftning til lamper med bevegelsessensor

Behovet kommer av at det ikke har vært oppgradert eller vedlikeholdt siden 1980-tallet, og

Det anses hensiktsmessig at beborene selv gjør dette som en del av dugnad, med bakgrun
lamper, som vil være en større kostnad som også tilfaller sameierne.

Himling i kjeller

Periode *2027*
Utføres *Innleide håndtverkere + Elektrikere*
Estimert kostnad

Tilsynssaken hos Brann og redning fra Augist 2020, spesifiserer at "Himling i kjeller har dive
settes på rørmansjetter eventuelt bygges inn med klassifiserte materialer." Grunnet sameie

Behovet kommer av at det ikke har vært oppgradert eller vedlikeholdt, og må utbedres.

Inngangsparti

Periode *2028-2029*
Utføres *Innleide håndtverkere*
Estimert kostnad *TBD*

Det er behov for utskiftning av inngangsparti i sameiet, da døren flere ganger har fått vann
På aktuelt tidspunkt må man vurdere hvorvidt det foreligger behov for utskiftning av selve d

Vinduer i hovedtrappeløp

Periode *2031*
Utføres *Innleide håndtverkere*
Estimert kostnad

Det er behov for utskiftning av vinduer i hovedtrappeløp - vinduene er orginale og skaper m
På aktuelt tidspunkt må man vurdere hvorvidt det foreligger behov for utskiftning av hele vin

Utskiftning tak

Periode *2040*
Utføres *Innleide håndtverkere*
Estimert kostnad

I forbindelse med det større renoveringsprosjektet våren 2025 ble taket på sameiet reparert
OPAK rapporten mener at dette taket burde vært skiftet ut, men med aktuelle reperasjoner

Det må dermed påberegnes større kostnader knyttet til utskiftning av tak, for å sikre at bygg

n i kostnadsspørsmål. Det vil også være nødvendig med elektrikere til å installere nødvendige

erse svakheter på grunn av arbeider foretatt i senere tid (gjennomføringer osv) Dette må branntettes,
ets økonomi avventes tiltaket til 2027, slik at kapital til gjennomføring kan bygges opp.

ikke er vedlikeholdt etter at bygården er oppført.
varende vindu, men dekker kostnadene selv da dette ikke er en del av fellesareal.
til kjellerrom).

og fuktskader - samt at det foreligger et stort varmetap fra hele inngangspartiet.
øren, eller om hele partiet med treverk bør oppgraderes.

og maling av portrommet.
bytte ut terrassebordene som ligger til nye - grunnet slitasje og råte.
2025, da kostnadene på totalrenovering av fasaden ble høyere enn antatt.

Malerfirma allerede har gjennomført kjemisk rens våren 2025. Dette vil også spare sameierne mye

ye varmetap mm.
duene, eller om det kan være tilstrekkelig å bytte glass.

, dette inkluderte utbedringer av vannlekasjer, stengning av pipeløp og feste skiferstein.
anses det trolig at taket vil være i OK stand i om lag 10 til 15 år.

et er trygt og ihht gjeldende krav for bygårder.

v Brann og Redning i tilsynssaken. I forbindelse med gjennomføringen ble det avdekket en feil på

AK-rapporten.

murmassen har begynt å smuldre og/eller falle ut.

Sameiekontrakt

for

Dybwadsgate 1, Oslo 3.

Undertegnede, Anna Louise Beer og Martin Beer, har i de
som eiere av Dybwadsgate 1, - - seksjon 1 - 8, Oslo, inngått følg
ende sameiekontrakt, som skal være bindende for oss og våre rette
etterfølgere som eiere av del/seksjon i nevnte eiendom:

Vår oppstykking av Dybwadsgt. 1 i tilsammen 8 seksjone
har til hensikt å legge forholdene til rette slik at "Eierleilig
prinsippet" blir gjennomført i eiendommen. Samtlige seksjoner ha
enedisposisjonsrett til hver sin leilighet, - seksjon 1,3,5 og 7
har hver eiendomsrett til ideelle 15/100 av eiendommen, mens sek-
sjon 2,4,6 og 8 har hver eiendomsrett til ideelle 10/100 av eien-
dommen. Seksjon 1 har enedisposisjonsrett til carport på gårdsp
plass, men ellers disponeres gårdsplass og ytre rom i fellesskap
av seksjonene.

Etterhvert som vi skjøter og overdrar de enkelte sek-
sjoner til nye innehavere, er hver av de solgte seksjoner å anse
som helt selvstendige rettssubjekter, som hver for seg kan pants
tes og overdras videre av vedkommende nye hjemmelsinnehavere. F
det sameie i eiendommen som derved oppstår, gjelder følgende:

1. Sameierne (seksjonseierne) har ikke gjensidig forkjøpsrett.
2. Sameierne er solidarisk ansvarlig for eiendommens drift og fo
de felles forpliktelser, herunder forefallende portnerarbeid,
som sameiet er ansvarlig for. Seksjonseierne forplikter seg
til å være med på å holde en forholdsvis høy standard på og i
eiendommen.
3. Hver av sameierne er alene ansvarlig for indre vedlikehold og
påkostninger på den leilighet han disponerer. Han er også an
svarlig for at beboerne av hans leilighet overholder vanlige
husordensregler.

4. Det er ønskelig at seksjonseierne selv eller medlemmer av dere
nære familie selv bruker leilighetene, knyttet til seksjonene.
Ved utleie av hel leilighet til andre enn nær familie, må sam-
eiestyrets samtykke innhentes.
5. Sameiets daglige drift skal skje ved et sameiestyre på inntil
3 personer.
6. Minst en gang årlig skal sameiestyret innkalle til et "sameie-
møte". Samtlige seksjonseiere må innkalles med minst 1 ukes
varsel.
7. Sameiemøtet velger sameiets styre. Sameiestyret forelegger fo
sameiemøtet såvel budsjett som regnskap og årsberetning til go
kjennelse. Moderniserings- og påkostningsarbeider som vedtas
av sameiemøtet med flertallsbeslutning, er bindende for samtli
seksjonseiere som blir solidarisk ansvarlig for kostnadene.
8. Drifts- påkostnings- og moderniseringskostander som samtlige
seksjonseiere er forpliktet til å være med å dekke, skal for-
deles mellom seksjonseierne på den mest mulig rettferdige og
rimelige måte. Hvis en eller flere seksjonseiere ikke godtar
sameiestyrets forslag til fordeling, avgjøres fordelingen ette
flertallsvedtak på sameiemøtet.
9. Sameiestyret fastsetter det a-konto-beløp som hver seksjonseie
hver måned er forpliktet til å innbetale til sameiets forret-
ningsfører til dekning av de løpende driftsutgifter, samt til
"vedlikeholdsfond". Ved årsoppgjøret foretas den endelige for
deling av de enkelte seksjonseieres ansvar.
10. For skyldige a-konto-beløp og andre beløp- utlignet på sameier
forholdsmessig for felles ansvar, forbeholder sameiet seg her-
ved pantesikkerhet for disse mulige ansvarsbeløp, begrenset op
ad til kr. 5.000,- på hver enkelt seksjon, - og prioritert et-
ter den pantegjeld som pr. dags dato hviler på de enkelte sek-
sjoner.
11. Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine sameiefor-
pliktelser, kan sameiemøtet beslutte med bindende virkning fo
seksjonseieren at han må selge sin sameieandel med tilhørende
leilighet og fraflytte eiendommen.
12. I den utstrekning disse regler trenger nærmere utfylling, ska
slike regler kunne vedtas med alminnelig flertall på sameiemø
13. Denne kontrakt skal - så langt det er anledning til det -
tinglyses på Dybwadsgt. 1, seksjon 1 - 8.

For "Sameiet i Dybwadsgt. 1"

Oslo, den 25. februar 1972.

Anna Louise Beer (sign)

Martin Beer (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502420/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 14:26

Oslo byskriverembede gamle byområde.
nr. 2420 1972
17/2

Som eiere og hjemmelshavere av Dybwadsgt. 1, Oslo 3, begjærer vi herved

oppstykking 215-46

av

Dybwadsgt. 1, Oslo i partseierforhold.

Seksjonsfordeling:

Seksjon nr.	leilighet nr.	etasje nr.	antall m2 brutto	Fordeling av ideelle eierandeler
1.	1 a	1	102	15/100
2.	1 b	1	120	10/100
3.	2 a	2	145	15/100
4.	2 b	2	117	10/100
5.	3 a	3	145	15/100
6.	3 b	3	117	10/100
7.	4 a	4	145	15/100
8.	4 b	4	117	10/100
				100/100

Vedheftet: Plan over leilighetene i Dybwads gt. 1.

Seksjon nr. 1 skal ha enedisposisjonsrett til carport på gårdsplass. Hver seksjonseier skal være sameier etter forannevnte brøk og har eksklusiv bruksrett over vedkommende leilighet. Boder, loft og kjeller, s amt gårdsplass disponeres felles etter sameiestyrets bestemmelser til enhver tid.
Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Oslo, den 15. februar 1972.

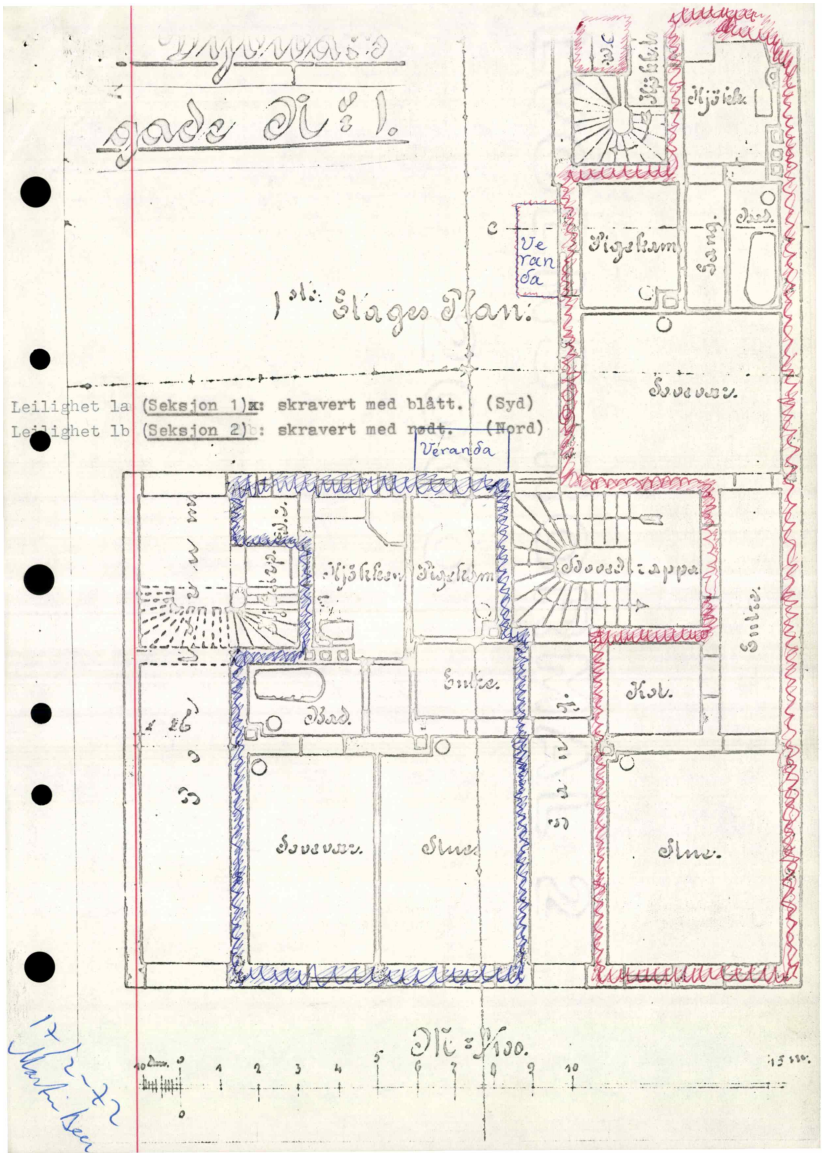
Annalouise Eeen Martin Eeen

Jeg/vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

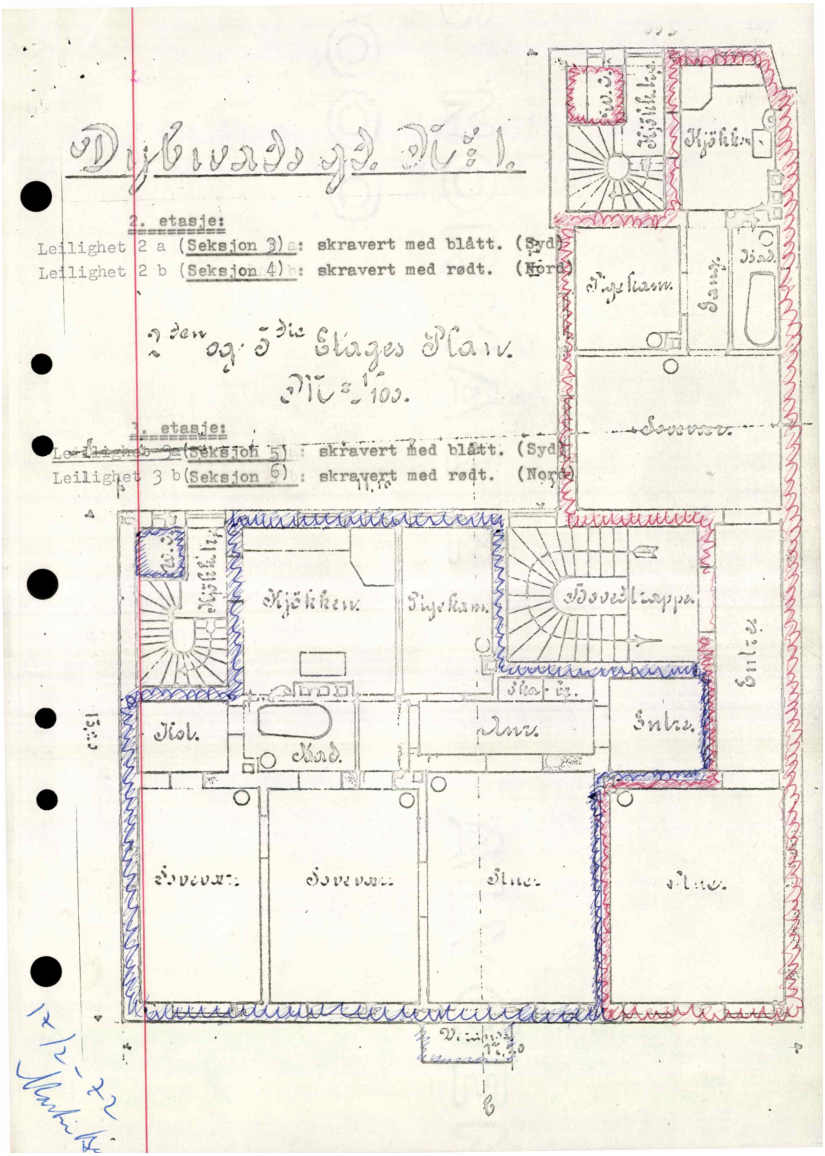
Astrid Stenrud Grim A. Ugelstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502420/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 14:26

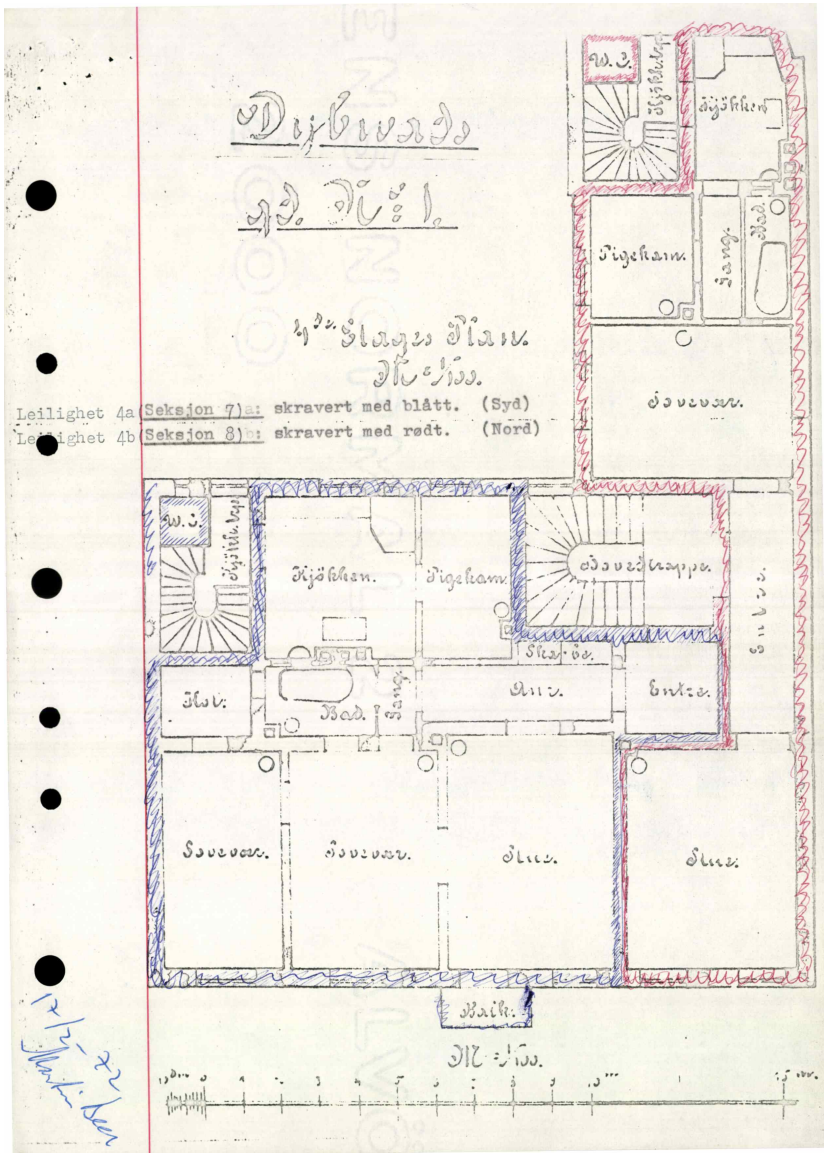
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502420/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 14:26



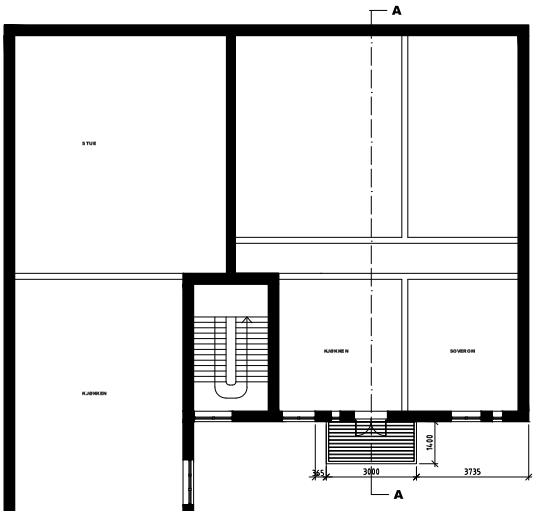
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502420/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 14:26


2. etasje:
Leilighet 2 a (Seksjon 3): skravert med blått. (Syd)
Leilighet 2 b (Seksjon 4): skravert med rødt. (Nord)
1. etasje:
Leilighet 3 a (Seksjon 5): skravert med blått. (Syd)
Leilighet 3 b (Seksjon 6): skravert med rødt. (Nord)
Kjøkken
Bad.
Soverom
Kjøkken
Bad.
Soverom
Soverom
Soverom
Stue
Stue

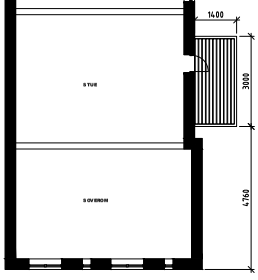
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502420/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 14:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/502420/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-12 14:26



FASADE 2



FASADE 1

B	REVIDERING AV BALKONGER	04.02.2014	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	28.10.2013	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	DYBWADS GATE 1			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2-4 ETG.			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
06.12.2011	KR	B-team FG	1:100	B
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1130-01				
Prosjektnivå				
Byggesøknadstegninger		Godkjent for nabovarsel		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316020-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Nina Engebakken Duesund	Dato: 17.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYBWADS GATE 1	Eiendom:	215/46/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Dybwads gate 1	Adresse:	Dybwads gate 1, 0367 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DYBWADS GATE 1

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.06.2014.

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.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201316020			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	19.02.2014	5/8
Plan 2-4 etasje	B1130-01	04.02.2014	5/9
Fasade	B1130-02	04.02.2014	5/10

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Tiltaket har generert mindre enn 10 tonn avfall, det er derfor ikke krav om avfallsplan med sluttrapport for dette prosjektet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2014 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

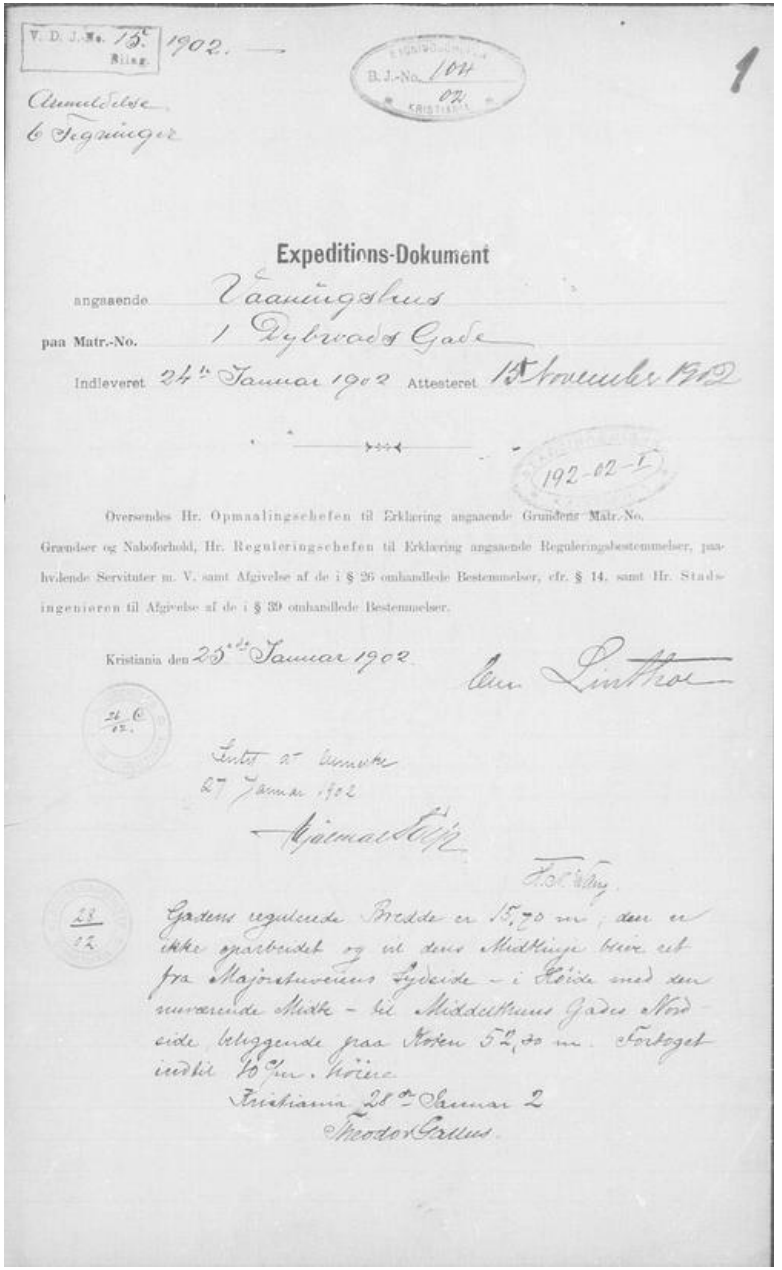
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Nina Engebakken Duesund - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Dybwads gate 1, Dybwads gate 1, 0367 OSLO, anne-gro@vikarpartner.no

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



V. D. J. No. 15. Bilag. 1902.

B. J.-No. 104 02. Kristiania

1

Anmeldelse
6 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Paaningshus

paa Matr.-No. 1 Dybvads Gade

Indleveret 24de Januar 1902 Attesteret 15 November 1902

192-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 25de Januar 1902. Chr. Linstow

24/6 02.

Sendt af Bureauet
27 Januar 1902
Kjærnadsen

28/2 02

Gadens regulerede Bredde er 15,70 m, den er ikke opmaalt og vil dens Midtlinje blive ca fra Majorstuveiens Sydside – i Øiets med den nuværende Midte – til Middelthuns Gades Nordside beliggende paa Noten 52,50 m. Forbiget indtil 10 Fm. Nørre.

Kristiania 28de Januar 2
Theodor Gallus.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0570/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dybwads gate 1 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 46, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no