NORDVIK

# Harbitzalléen 51

5 soverom | 218 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Harbitzalléen 51

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 10 | Planløsning |
| 40 | Om boligen |
| 52 | Vedlegg |
| 75 | Egenerklæringsskjema |
| 121 | Kontaktinfo |
| 124 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 127 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 128 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 05.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Elegant enebolig | Klassiske detaljer | Moderne oppgraderinger | Utleid hybel m/18'mnd | P-plasser og el.port | Solrikt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **19 500 000,-** |
| Omkostninger | **488 880,-** |
| Totalpris | **19 988 880,-** |
| BRA-i | **218 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1956** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Harbitzallèen 51 - En innholdsrik og sjarmerende enebolig som kombinerer klassiske detaljer fra byggeår med moderne oppgraderinger og en gjennomført helhet. Boligen fremstår som både funksjonell og representativ, med gode planløsninger, romslige oppholdsarealer og en attraktiv hybel i underetasjen.
Eiendommen har en svært god beliggenhet på tomten, med solrike uteplasser både foran og bak huset. Her kan man nyte solen gjennom store deler av dagen, og boligen oppleves som åpen og luftig med flere naturlige soner for opphold inne og ute.

- Klassisk enebolig med originale detaljer fra byggeår
- Store oppholdsrom med gode lysforhold
- Frodig og usjenert hage
- Parkering innenfor elektrisk port
- Hybel med leieinntekter på 18' mnd
- Sentral beliggenhet med gangavstand til offentlig kommunikasjon













# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

## Harbitzallèen 51

### 1. Etasje




Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende




































SIEMENS



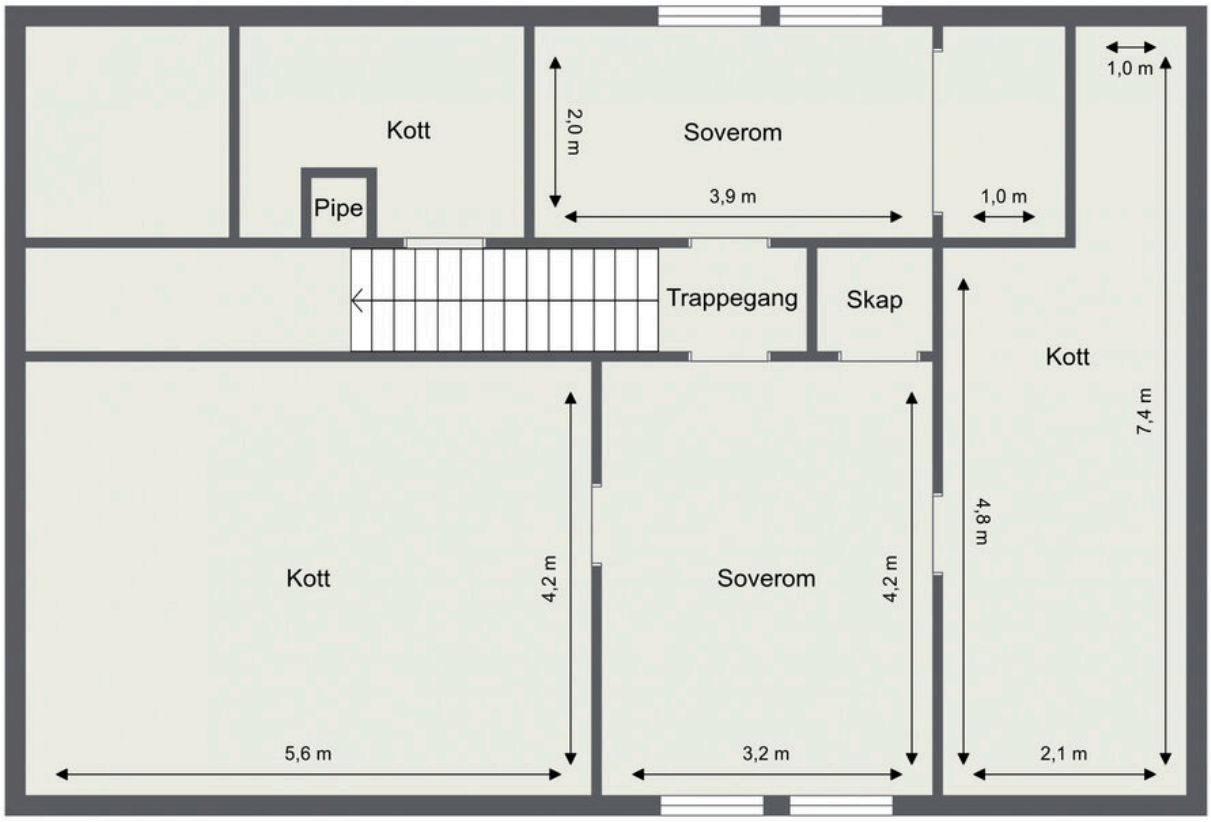


# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

## Harbitzallèen 51

### 2. Etasje




Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende









# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 97 kvm

## Harbitzallèen 51

### Underetasje

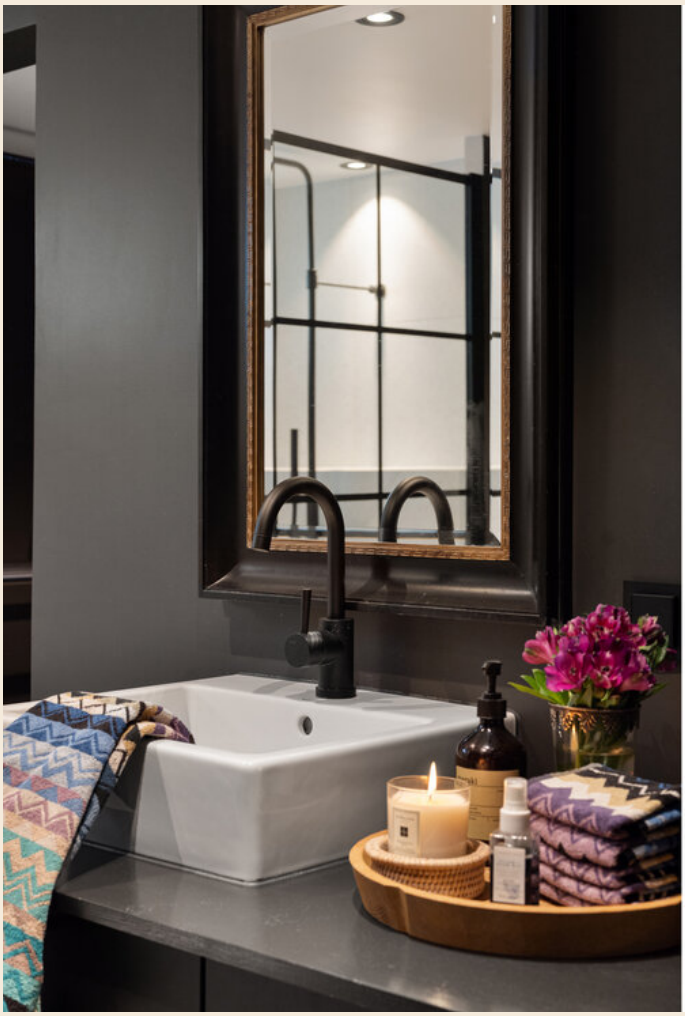



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende
















Idun
TAGLIATELLE
Pasta
CASTELLO
CASTELLO
CASTELLO


LOUIS VUITTON


























ALARM


51

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
56-0139/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Harbitzalléen 51, 0275 OSLO
Gnr 30, bnr 223 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

**Selger**
Lindy Ulltveit-Moe

**Kjøpesum og omkostninger**
19 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
487 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
488 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
508 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 988 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 008 580,- (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**
1956

**Etasje**
3

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 218 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 78 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Vindfang, trapperom, toalettrom, bad, bod, vindfang 2, stue, soverom, soverom 2, kjøkken og bad 2
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 97 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Trapperom, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 78 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Trapperom, kott, kott 2, kott 3, soverom og soverom 2
Total BRA: 28 kvm.

Ikke målbare arealer: ALH 2 etasje: 36 kvm

**Solforhold**
Eiendommen har svært gode solforhold og byr på flere soner for opphold gjennom hele dagen. Med uteplasser og hagearealer rundt store deler av boligen, kan man enkelt følge solen fra morgen til kveld.

På forsiden er det en tilrettelagt uteplass med gode solforhold, perfekt for måltider og sosialt samvær, mens baksiden av eiendommen åpner opp for en romslig og grønn hage som gir gode muligheter for lek, avslapning og hageaktiviteter i rolige omgivelser.

**Innhold**
Boligen har en praktisk planløsning over 3 plan og inneholder:

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, baderom, soverom og trapperom.

2. etasje: 2 soverom, trapperom og diverse kott.

Underetasje: Vindfang, trappegang, WC, baderom/vaskerom, bod. Hybel med vindfang, stue, 2 soverom, kjøkken og baderom.

**Standard**
Boligen kjennetegnes av en kombinasjon av klassiske, originale detaljer og moderne oppgraderinger. Det er lagt vekt på kvalitet i materialvalg, og blant annet gulvene fremstår som svært slitesterke og med god holdbarhet. Flere av de originale elementene fra byggeår er bevart, noe som gir boligen særpreg og en tidløs, eksklusiv atmosfære.

_____
1. etasje
Stue |
Stor og innbydende stue med luftig takhøyde (ca. 276 cm) og rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Rommet har flere elegante detaljer fra byggeår, blant annet dekorert himling som understreker boligens klassiske preg.
Eksklusivt preg og gode sosiale soner. Under det ene vinduet er det dekorative blomsterkasser. Eksklusive liftgardiner i sateng med band fra Samuel and Son kan medfølge.
Original ruteparkett som er slipt og lakkert i 2020.

Spisestue |
Spisestuen er romslig og har god plass til større selskaper. Rommet har godt lysinnslipp og vakre detaljer som blyglassvindu og originale skap. Utgang til stor, solrik markterrasse med gode solforhold.
Det er mulighet for å åpne opp mellom spisestue og kjøkken for en mer moderne, åpen løsning.

Kjøkken | Funksjonelt kjøkken fra Designa med integrerte hvitevarer, samt side-by-side kjøleskap som medfølger. Armatur er fra Tapwell. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, med potensial for ytterligere tilpasninger som etablering av høyskap. Integrert kjøl- og frys fungerer ikke som det skal.

Bad | Bad fra byggeår med et tidløst uttrykk som fortsatt oppleves moderne. Selger har anskaffet fliser og materialer for eventuell oppgradering, slik at badet kan harmonere med badet i underetasjen. Materialene kan medfølge etter nærmere avtale. Selv om badet hovedsakelig er fra byggeår, er badekaret, toalettet og innredningen fra 2020.

Soverom | Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har plassbygde garderobeløsninger, hvor garderobe er oppgradert i 2020.

_____
2. etasje:
Soverom | Loftetasjen består i dag av to gode soverom. Det bør derimot være enkelt å omgjøre de to rommene på loftet til tre soverom ved å ta i bruk loftsarealer utenfor kneveggene på hver side av hovedsoverommet.
Det ene soverommet er svært romslig og har store loftsarealer i kneveggene på hver siden som p.t. er i bruk til lagring. Begge soverommene har innebygd garderobeskap.

Underetasje:
Boligen har en innholdsrik og gjennomgående oppusset underetasje med høy standard og god planløsning. Her er det lagt vekt på kvalitet i utførelse, med moderne materialvalg og gjennomført finish i alle rom.

Entrè | Praktisk og innbydende vindfang med garderobeløsning. Gulvet er belagt med delikate fliser fra Fagflis, og det er installert varmekabler for ekstra komfort.

Bad/vaskerom | Moderne bad med stilrene og eksklusive materialvalg, nøye utvalgt for å skape et helhetlig og elegant uttrykk. Badet er utstyrt med nydelige fliser fra Fagflis, samt vask og toalett fra Duravit og armaturer og blandebatterier fra Tapwell. Tilsvarende materialer er også anskaffet for eventuell oppgradering av badet i hovedetasjen. Det er i tillegg god plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt plassbygd stativ og oppheng for tørking av klær.

Toalettrom | Separat toalettrom, en praktisk løsning som gjør hverdagen enklere, spesielt i en travel husholdning. Rommet er innredet med de samme gjennomgående flisene fra Fagflis som på bad, vaskerom og gang, noe som gir et helhetlig uttrykk. Toalett og servant er fra Duravit, og armatur samt blandebatteri er levert av Tapwell.

Bod | Praktisk bod/teknisk rom hvor boligens tekniske installasjoner er samlet på en ryddig og oversiktlig måte.

Hybel | Boligen har en attraktiv og gjennomgående oppusset hybel med moderne standard og god planløsning.
Hybel består av entré med plassbygd garderobeløsning, to soverom med medfølgende garderober, stue, kjøkken og bad. Planløsningen er funksjonell og appellerer til et bredt leiemarked.
Delen benyttes i dag til utleie og genererer solide leieinntekter, med opplyst inntekt på kr 18 000 per måned.
Arealene er godkjent som rom for varig opphold, og er ikke en selvstendig boenhet å regne iom at det er dør inn fra hoveddelen slik at leieinntektene er skattefrie etter gjeldende regelverk.

_____
Uteområde |
Eiendommen har svært gode solforhold og byr på flere uteplasser rundt boligen, slik at man kan følge solen gjennom hele dagen.

På forsiden er det en tilrettelagt uteplass med sol frem til ca. kl. 19, samt asfaltert innkjørsel med gode parkeringsmuligheter for flere biler innenfor elektrisk port. Det er installert elbillader og flere utvendige strømuttak. Ved porten er det også praktisk plassert en redskapsbod.

På terrassen er det utekran med både varmt og kaldt vann, noe som gir ekstra komfort og fleksibilitet i bruk av uteområdet.

Baksiden av eiendommen byr på en stor, frodig og skjermet hage med gode muligheter for lek, avslapning og hageaktiviteter. Hagen er variert opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekker og rik beplantning, inkludert frukttrær, bærbusker samt prydvekster som rhododendron og klatrehortensia.

Det er også etablert et eget område for dyrking av grønnsaker, samt tilrettelagt plass for robotgressklipper i hagen.

_____

Innvendige overflater |
Det er slitesterke gulv med malt tregulv, heltregulv, fliser, belegg, laminat og støpt gulv.
Vegger med fliser, malte flater og malt panel.
Himlinger med malte flater og malt panel.

Tekniske installasjoner |
Det er originale vannrør i kobber, og nyere rør i rør opplegg fra 2020/2023 i boligen.
Det er elde avløpsrør i støpejern, og nyere avløpsrør i plast fra 2020/2023 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra 2 baderom, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer.
Det er 2 bereder på ca 100 liter og ca 200 liter fra 2022 i boligen. Beredere er plassert i bod med sluk i gulv.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2023.
Det er nytt el-anlegg i boligen fra 2020/2023. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider.

**Parkering**
Det er romslige parkeringsmuligheter på egen tomt, med plass til flere biler innenfor elektrisk port. For elbil er det installert praktisk elbillader på vegg. Uteområdet er ellers godt tilrettelagt med flere utvendige strømuttak.

**Modernisering og påkostninger**
Ifølge selger er boligen i perioden 2020 til 2023 påkostet med bl.a. innredning og utstyr på bad i 1 etasje, kjøkkeninnredninger med hvitevarer, innredet underetasje, utvendig lyskasse og utvendig støpt trapp, toalettrom, 2 bad i underetasje, deler av røropplegg, deler av elanlegg, mange dører og vinduer gulv og overflater i flere rom, varmepumpe, 2 beredere, støpt terrasse m.m.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett og Slett Bad AS, org.nr. 920 46 9272. Ferdigattest for utleiedel gitt 15/2-2024.
Arbeider utført i perioden 2020-2023. Innvendig rør/sanitær, nytt bad utleiedel er foretatt NORDRE AKER RØR AS, org.nr 993 53 5192.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, begge bad og toalett i underetasjen, samt utleiedel. Rett og Slett Bad AS, org.nr.
920 46 272.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett og Slett Bad AS, org.nr. 920 46 272.

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: Støp av betongplatting/markterrasse. Det foreligger faktura fra Bjørn Furuheim AS datert 22. september 2022. Nytt tak/reparasjon av redskapsbod er gjort ved egeninnsats i 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er foretatt delvis drenering i forbindelse med bruksendring, fasadeendring og etablering av utvendig trapp (utleiedel) på baksiden av huset. Utført av Powr AS, org.nr. 925 85 5251. Øvrig drenering foretatt i forrige eiertid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider. Alt elektrisk er dratt nytt og nytt elektriske anlegg, også i utleiedelen, hvor det også er eget sikringsskap. Inntaksdelen til huset er også tatt. Det er egen måler til utleiedelen i sikringsskapet til hoveddelen i huset. I teknisk rom er det foretatt tilkobling av to nye varmtvannsberedere, én til hoveddelen og én til utleiedelen. Utvendig er det tilkoblet el-billader, montert utelamper og etablert en dobbel jordet stikk for robotgressklipper. Det er montert porttelefonanlegg og nytt utestikk, samt nytt elektrisk portsystem. Samsvarserklæringer: Datert 6. september 2023 fra Rett Elektro AS Datert 26. mai 2022 fra Kvartal Elektro AS Datert 12. mars 2020 fra Ampére Installasjon & Service AS. Datert 18. mars 2026 og 16. april 2026 fra Kess Investment AS - Avd Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det foreligger samsvarserklæring datert 6. september 2023 fra Rett Elektro AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det foreligger ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og etablering av utvendig trapp (utleiedel) på baksiden av huset datert 21. februar 2024. Ansvarlig søker Hjorth Arkitekter AS. Oversikt over ansvarsfordelingen: Arkitektur - ansvarlig for prosjektering av arkitektur 927937506 HJORTH ARKITEKTER AS. Innvendig rør /sanitær, ny bad kjeller 993535192 NORDRE AKER RØR AS Konstruksjonssikkerhet - hulltaking I dør i mur/yervegg 971122862 G1 TAKST SVEIN GADDERUD Membran (ny bad kjeller) 1 920469272 RETT & SLETT BAD AS TEK 17 §13-6 1. ledd (kun utendørs støy fra veg og bane) 918836519 MULTICONSULT NORGE AS Etablering av utvendig trapp, innseng av dør og større G1 TAKST SVEIN GADDERUD Innvendig rør/sanitær, ny bad kjeller 993535192 NORDRE AKER RØR AS Membran (ny bad kjeller) 920469272 RETT & SLETT BAD AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Badet i første etasje er fra byggeåret (1956) med noen sprekker i de originale flisene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Feil i en kurs er reparert. Det foreligger samasvarserklæring datert 18.03.2026.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Sentralfyr er byttet ut med varmepumpe og varmeovner.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Innbygd kombiskap fungerer ikke som det skal. Side-by-side- kjøleskap og frys (amerikansk kjøleskap) som benyttes på kjøkkenet i dag medfølger.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

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? Ja, i takstrapport fra 4. mars 2020 samt salgsoppgave fra Nordvik 6. mars 2020.

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?
Ja
Beskriv: Gammel reguleringsplan gjelder. Vann- og avløpsetaten bytter ut vann- og avløpsnettet i gaten pt. I anleggsperioden vil dette medføre anleggsarbeid og midlertidige installasjoner (mulig midlertidig fjerning samt reetablering av mur/gjerde). Sporveien oppgraderer skinnegangen pt.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: To felter i asfalten på gårdsplassen er fylt inn med grus (asfalt sprukket og fjernet).

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Er renset og brukt til biodrivstoff før overgang til varmepumpe og varmeovner.

**Bygningssakkyndig**
Jan-Petter Vie

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

Bolig fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i treverk med stående kledning, etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag, glatte eldre og nyere malte dører, eldre 1 lags og 1+1 lags vinduer, og nyere vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med taklstein.
Boligen er i perioden 2020 til 2023 påkostet med bl.a. innredning og utstyr på bad i 1 etasje, kjøkkeninnredninger med hvitevarer, innredet underetasje, utvendig lyskasse og utvendig støpt trapp, toalettrom, 2 bad i underetasje, deler av røropplegg, deler av elanlegg, mange dører og vinduer gulv og overflater i flere rom, varmepumpe, 2 beredere, støpt terrasse m.m.

Utvendig:
Det er noe eldre tekking av betongstein på boligen.
Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål på boligen.
Det er eldre stående kledning på boligen.
Det er saltak med tresperrer og under tak av rupanel.
Deler av taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er originale vinduer med 1-lags glass, vinduer fra 1987 med 2- lags glass og nyere vinduer med 2-lags glass på boligen.
Det er nyere ytterdør med glass i underetasje, og terrassedør med glass i 1 etasje, og eldre terrassedør med glass og ytterdør i underetasje.
Det er støpt terrasse ut fra spisestue.
Det er utvendig støpt trapp til underetasje.

Innvendig:
Det er gulv med malt tregulv, heltregulv, fliser, belegg, laminat og støpt gulv. Vegger med fliser, malte flater og malt panel. Himlinger  med malte flater og malt panel.
Det er etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag i boligen.
Det er original teglsteinspipe og åpen peis i stue.
Det er murvegger i underetasje.
Det er innvendig malt tretrapp og støpt trapp med sisal i boligen.
Innvendige originale glatte dører, og malte nyere dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er riss i støpt dekke og avskallinger på terrassen.

Innvendig |
- Overflater: Det er stedvis svikt, skader, slitasje og knirk i gulv. Det er stedvis noe slitasje på overflater.
- Rom Under Terreng:  Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Det er noe knirk i tretrapp.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er noe slitasje på dører.

- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er ingen synlig membran ført opp på terskel.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tomteforhold |
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble observert at grunnmursplast er kuttet for langt ned mot grunnen, og at denne mangler klemlist.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig |
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-
- Generell på bad i 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Innbo og løsøre**
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

**Adgang til utleie**
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Varmeovner
- To nye varmtvannsberedere

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 393 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 29 932,-pr. 2026

- Eiendomsskatt: kr. 6 660,00,-
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 237,00,-
- Renovasjonsgebyr: kr. 8 182,54,-
- Vann- og avløpsgebyr: kr. 21 513,20,-
Totale avgifter: kr. 36 592,74,-

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 21 837,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 898,- pr mnd.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 6 660,- pr. 01.01.2026
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 4 317 896,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 596 994,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
If Skadeforsikring NUF
Polisenr: 6150140

**TV/Internett/Bredbånd**
Selger har TV/internett fra Telenor.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 667 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og inngjerdet eiendom med asfaltert innkjørsel og gode parkeringsmuligheter for flere biler innenfor elektrisk port. Det er installert elbillader samt flere utvendige strømuttak.

Tomten byr på solrike uteplasser, herunder en usjenert, skiferbelagt markterrasse med solforhold frem til ca. kl. 19. Uteområdet fremstår som velholdt med nymalte flater og granitt kantstein langs vei.

Hagen er frodig og variert opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekker og rik beplantning. Her finner man blant annet ripsbusker, jordbærplanter og frukttrær, samt flere rododendron. Det er også etablert et eget område for dyrking av grønnsaker.

Eiendommen er tilrettelagt med praktiske løsninger som egen plass for robotgressklipper og redskapsbod ved innkjørselen.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Attraktiv og sentral beliggenhet i Harbitzalléen, Abbediengen/Hoff, med kort vei til Skøyen og nærhet til alle byens fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres ved blant annet Rema 1000 (med post i butikk) og KIWI i Hoffsveien. I nærområdet finner man også Møllhausen Torg, som tilbyr apotek, frisør, dyrebutikken Musti, blomsterforretning og kafé. For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud finnes Karenslyst Allé på Skøyen, med flere kafeer, restauranter, apotek, klesforretninger og treningssentre. I tillegg ligger Coop Mega på Harbitz Torg, hvor man også finner blant annet apotek og spisesteder.
Oslo sentrum er kun en kort reise unna, med alt hovedstaden har å by på av shopping, servering og tjenester.

I nærområdet finnes flere av byens grønne lunger som Skøyenparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort vei til Bygdøy, som er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier for både syklister og gående. Tur- og sykkelvei til Aker Brygge, Bestumkilen og kyststi ut til Sollerud, hvor man også finner volleyballbane og badestrender.

Nærområdet byr på meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og bytrikk med hyppige avganger. Nærmeste trikkestopp er Abbediengen, som ligger i umiddelbar nærhet fra boligen og bruker ca. 4 minutter til Skøyen og ca. 12 minutter til Solli. Det tar ca. 7 minutter å gå til Skøyen med tog-/flytog- og bussforbindelser.

Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, OsloMet - Storbyuniversitetet, UiO, samt Handelshøyskolen BI. Boligen sokner til Smestad barneskole og Ris ungdomsskole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 15.03.1957. 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 bruksendring, fasadeendring og etablering av utvendig trapp datert 21.02.2024.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men det er noen avvik fra disse.
- Opprinnelig tegnet soverom i 1 etg er fjernet slik at kjøkkenet er blitt større.
- I underetasjen er det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligformål i.h.t bestemmelsene i S-2864. KDP-17 er gjeldende.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Per 04.05.26 er det følgende pågående byggesaker i nærområdet:
- Abbediengveien 21 - oppføring av enebolig - Saksnummer: 202509203
- Abbediengveien 23 - oppføring av enebolig - Saksnummer: 202509202
- St. Edmunds vei 47 A - oppføring av enebolig - Saksnummer: 202509645

- Hoff - Skøyen - rehabilitering av vann og avløpsledninger - Saksnummer: 202520743:
Oslo Kommune ved Vann- og avløpsetaen skifter vann- og avløpsledninger i Harbitzalléen og arbeidene er i gangsatt i bunnen av gaten, herunder foregår det spunting. Denne eiendommen vil også bli berørt på samme måte. Kommunen har indikert at arbeidene i øvre del av gaten kan bli igangsatt i løpet av juni måned. Prosjektet koordineres med at Oslo Sporveier renoverer Lilleakerbanen (trikk nr 13).

Kommunen har som et føre-var prinsipp ytret ønske om å midlertidig demontere støttemur og støygjerde og sette opp et midlertidig gjerde i prosessen for å unngå mulig skade. Kommunen har opplyst at støttemur og støygjerde vil bli tilbakeført når arbeidene er ferdigstilt i slutten av november. Nåværende eier er i dialog med kommunen rundt muligheten for å utføre arbeidene uten demontering av mur/gjerde, som kommunen har nevnt som et alternativ. Endelig avklaring rundt dette foreligger ikke pt.

**Konsesjon**
Ingen konsesjon ved erverv av eiendommen.
Ingen odel.
Ingen boplikt eller driveplikt.

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

301/30/223:
18.11.1955 - Dokumentnr: 14763 - Best. om vann/kloakkledn.

27.04.1955 - Dokumentnr: 5727 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:30 Bnr:84

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 156 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 0,-

Utlegg:
Kostnad foto - (faktura til kunde ) kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 207 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

**Megler**
Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

**Meglerforetaket**
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

**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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Tilstandsrapport

Harbitzalléen 51, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 30, bnr. 223

**Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 218 m²**



**Befaringsdato:** 05.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2198 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ1253

**Autorisert foretak:** Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

# 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fundamentert med støpt mur og såle, yttervegger i treverk med stående kledning, etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag, glatte eldre og nyere malte dører, eldre 1 lags og 1+1 lags vinduer, og nyere vinduer med 2-lags glass og saltak tekket med taklstein.

Boligen er i perioden 2020 til 2023 påkostet med bl.a. innredning og utstyr på bad i 1 etasje, kjøkkeninnredninger med hvitevarer, innredet underetasje, utvendig lyskasse og utvendig støpt trapp, toalettrom, 2 bad i underetasje, deler av røropplegg, deler av el-anlegg, mange dører og vinduer gulv og overflater i flere rom, varmepumpe, 2 beredere, støpt terrasse m.m.

Det er eldre taktekking, renner og beslag, pipe og peis, deler av røropplegg, deler av drenering, flere dører og vinduer, trapper m.m.

**Enebolig - Byggeår: 1956**

UTVENDIG Gå til side

Det er noe eldre tekking av betongstein på boligen.
Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål på boligen.
Det er eldre stående kledning på boligen.
Det er saltak med tresperrer og under tak av rupanel. Deler av taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.
Det er originale vinduer med 1-lags glass, vinduer fra 1987 med 2-lags glass og nyere vinduer med 2-lags glass på boligen.
Det er nyere ytterdør med glass i underetasje, og terrassedør med glass i 1 etasje, og eldre terrassedør med glass og ytterdør i underetasje.
Det er støpt terrasse ut fra spisestue.
Det er utvendig støpt trapp til underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med malt tregulv, heltregulv, fliser, belegg, laminat og støpt gulv. Vegger med fliser, malte flater og malt panel. Himlinger med malte flater og malt panel.
Det er etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag i boligen.
Det er original teglsteinspipe og åpen peis i stue.
Det er murvegger i underetasje.
Det er innvendig malt tretrapp og støpt trapp med sisal i boligen.
Innvendige originale glatte dører, og malte nyere dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje
Eldre baderom med badekar, servant og toalett. Det er nyere innredning og utstyr fra 2020. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.
Det er sprekker i flere fliser, rørgjennomføringer uten tilfredstillende tetting i gulv m.m.
Det ble foretatt hulltaking i benkeskap på kjøkken i vegg inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

Bad 1 i underetasje
Bad fra 2022 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med fliser og malte flater og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning, speil, dusjvegg i glass og regnfallsdusj i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltakinger ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

Bad 2 i underetasje
Bad fra 2022 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning, speilskap, dusjdør i glass og regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i underetasje fra 2022 med glatte fronter og ventilator. Det er integrert komfyr og platetopp.
Det er ventilator med kullfilter fra 2022.
Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2020 med glatte fronter og ventilator. Det er integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er ventilator med kullfilter fra 2020.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom fra 2022 med veggmontert wc og servant. Det er varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er originale vannrør i kobber, og nyere rør i rør opplegg fra 2020/2023 i boligen.
Det er elde avløpsrør i støpejern, og nyere avløpsrør i plast fra 2020/2023 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra 2 baderom, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer.
Det er 2 bereder på ca 100 liter og ca 200 liter fra 2022 i boligen.
Beredere er plassert i bod med sluk i gulv.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2023.
Det er nytt el-anlegg i boligen fra 2020/2023. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn under boligen.
Det er utført noe nyere drenering rundt boligen i forbindelse med ny utvendig trapp og lyskasse. Det er ellers eldre drenering/drenerende masser rundt boligen.
Det er støpt grunnmur rundt boligen.
Det er støpt støttemur nedenfor terrasse.
Det er ikke helling på terreng bort fra boligen.
Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever

# Beskrivelse av eiendommen

dette utifra dagens krav.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

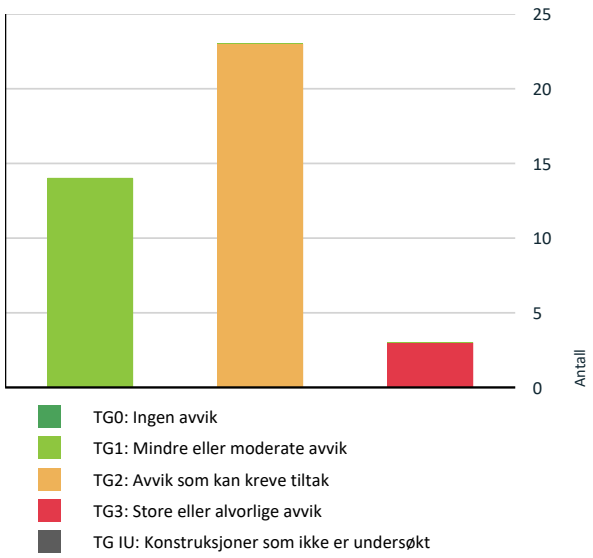
**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med godkjente tegninger. Kjøkken m.m. i underetasje er ikke tegnet inn på godkjente tegninger.

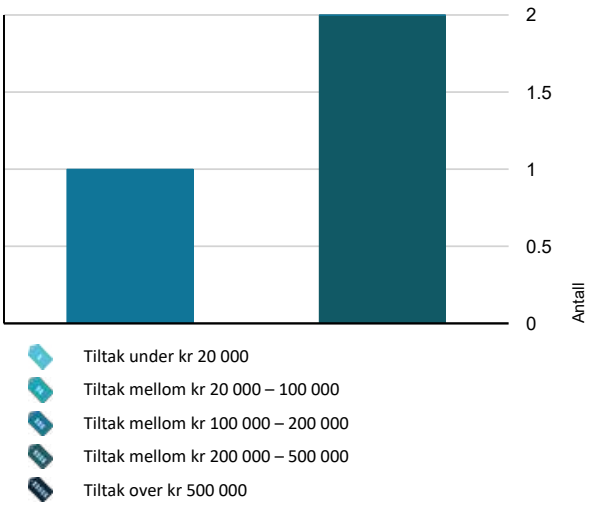
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | 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 |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1956

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Det er noe eldre tekking av betongstein på boligen.

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

Det er noe mose på takstein.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Det er noe eldre beslag, renner og nedløp i stål på boligen.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Det er eldre stående kledning på boligen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Det er saltak med tresperrer og under tak av rupanel. Deler av taket er bygget opp som et varmt tak med isolerte skråhimlinger.

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon er ført helt oppunder rupanel på takkonstruksjonen. Dette er synlig i kott. Luftingen av taket er kun via lekter, sløyfer og takstein.

**Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering bør forbedres.



### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Det er originale vinduer med 1-lags glass, vinduer fra 1987 med 2-lags glass og nyere vinduer med 2-lags glass på boligen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Det er nyere ytterdør med glass i underetasje, og terrassedør med glass i 1 etasje, og eldre terrassedør med glass og ytterdør i underetasje.

**Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er støpt terrasse ut fra spisestue.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er riss i støpt dekke og avskallinger på terrassen.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er utvendig støpt trapp til underetasje.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Det er gulv med malt tregulv, heltregulv, fliser, belegg, laminat og støpt gulv. Vegger med fliser, malte flater og malt panel. Himlinger med malte flater og malt panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er stedvis svikt, skader, slitasje og knirk i gulv. Det er stedvis noe slitasje på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Det er etasjeskillere med støpt dekke og trebjelkelag i boligen.

**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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Det er original teglsteinspipe og åpen peis i stue.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Det er murvegger i underetasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis noe saltutslag og grunnmur, og noe høye fuktverdier på gulv og vegger i garasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er innvendig malt tretrapp og støpt trapp med sisal i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er noe knirk i tretrapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige originale glatte dører, og malte nyere dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er noe slitasje på dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Eldre baderom med badekar, servant og toalett. Det er nyere innredning og utstyr fra 2020. Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m. Rommet er i bruk.
Det er sprekker i flere fliser, rørgjennomføringer uten tilfredstillende tetting i gulv m.m.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i benkeskap på kjøkken i vegg inn mot bad, uten å påvise unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra 2022 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

**Årstall:** 2022



UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er vegger med fliser og malte flater og malt himling.

**Årstall:** 2022

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2022

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ingen synlig membran ført opp på terskel.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Kontroll på om membran er ført opp på terskel bør utføres.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne i dusjsone med dokumentert utførelse på membran.

**Årstall:** 2022



UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Det er glatt innredning, speil, dusjvegg i glass og regnfallsdusj i rommet.

**Årstall:** 2022

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

**Årstall:** 2022

UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltakinger ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

**Beskrivelse**
Bad fra 2022 med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Eier har dokumentasjon på oppbygging av rommet.

**Årstall:** 2022



UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Det er fliselagte vegger og malt himling.

**Årstall:** 2022

UNDERETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2022

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Overflater må utbedres eller skiftes.

UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Det er plastsluk med dokumentert utførelse på membran.

**Årstall:** 2022



UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Det er glatt innredning, speilskap, dusjdør i glass og regnfallsdusj.

**Årstall:** 2022

UNDERETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

**Årstall:** 2022

UNDERETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og ventilator. Det er integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

**Årstall:** 2020

# Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er ventilator med kullfilter fra 2020.

**Årstall:** 2020

**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.

UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og ventilator. Det er integrert komfyr og platetopp.

**Årstall:** 2022



UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er ventilator med kullfilter fra 2022.

**Årstall:** 2022

**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.

## SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

**TG 2 Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Separat toalettrom fra 2022 med veggmontert wc og servant. Det er varmekabler i gulv.

**Årstall:** 2022

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

**Beskrivelse**

Det er originale vannrør i kobber, og nyere rør i rør opplegg fra 2020/2023 i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er elde avløpsrør i støpejern, og nyere avløpsrør i plast fra 2020/2023 i boligen.

**Vurdering av avvik:**

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

**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

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk fra 2 baderom, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er 2 bereder på ca 100 liter og ca 200 liter fra 2022 i boligen. Beredere er plassert i bod med sluk i gulv.

**Årstall:** 2022

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue i 2023.

**Årstall:** 2023

## 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.*

**Beskrivelse**

Det er nytt el-anlegg i boligen fra 2020/2023. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider fra 2020 til 2023 i boligen.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Nei**
11. 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**

Det mangler kursoversikt i sikringsskap på kjøkken i underetasje. Dette må etableres.

# Tilstandsrapport





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn under boligen.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er utført noe nyere drenering rundt boligen i forbindelse med ny utvendig trapp og lyskasse. Det er ellers eldre drenering/drenerende masser rundt boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Det ble observert at grunnmursplast er kuttet for langt ned mot grunnen, og at denne mangler klemlist.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er stedvis noe saltutslag på grunnmur. Det er høye fuktverdier på vegger og gulv i garasje.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Det er støpt grunnmur rundt boligen.

### TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er støpt støttemur nedenfor terrasse.

### TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er ikke helling på terreng bort fra boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er eldre utvendige vann og avløpsrør ut fra boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | 110 | | | 110 | 78 | | 110 |
| 2 Etasje | 28 | | | 28 | | 36 | 64 |
| Underetasje | 80 | 17 | | 97 | | | 97 |
| **SUM** | **218** | **17** | | | **78** | **36** | **271** |
| **SUM BRA** | **235** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Trapperom, soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue | | |
| 2 Etasje | Trapperom, kott, kott 2, kott 3, soverom, soverom 2 | | |
| Underetasje | Vindfang, trapperom, toalettrom, bad, bod, vindfang 2, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, bad 2 | Garasje | |

**Kommentar**

Det bemerkes lav takhøyde i underetasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger stemmer ikke med godkjente tegninger. Kjøkken m.m. i underetasje er ikke tegnet inn på godkjente tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er montert kjøkken i underetasje, det er etablert 2 bad i underetasje, det er etablert separat toalettrom, det er montert nye beredere, det er utført mye rørleggerarbeid og elektrikerarbeid, det er montert varmepumpe og panelovner m.m.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjøkken i underretasje tilfredstiller ikke krav til lysforhold for rom til varig opphold, da det ikke er vindu i rommet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.5.2026 | Jan-Petter Vie | Takstingeniør |
| | Lindy Helene Ulltveit-Moe | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 30 | 223 | | 0 | 666.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Harbitzalléen 51

**Hjemmelshaver**
Ulltveit-Moe Lindy Helene

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom, beliggende i attraktivt boligområde på Abbediengen.
Det er kort avstand til skole, butikker, offentlig kommunikasjon, barnehage m.m.
Eiendommen har normalt gode lysforhold.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomt med busker, plen, trær, asfalt, skifer, utebod, elektriske porter, gjerde m.m.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Propcloud.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.05.2026 | |
| 2 | 05.05.2026 | |
| 3 | 06.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 ren 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.

• 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/UQ1253

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lindy Helene Ulltveit-moe | 9578-5995-4-705345 | 2026-05-03 13:27:30 |

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
3. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0139/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Harbitzalléen 51, 0275 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bærum

**Selgere**
Lindy Ulltveit-Moe

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mai 2020

**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: 6150140
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rett og Slett Bad AS, org.nr. 920 46 9272. Ferdigattest for utleiedel gitt 15/2-2024. Arbeider utført i perioden 2020-2023. Innvendig rør/sanitær, nytt bad utleiedel er foretatt NORDRE AKER RØR AS, org.nr 993 53 5192.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ja, begge bad og toalett i underetasjen, samt utleiedel. Rett og Slett Bad AS, org.nr. 920 46 272.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rett og Slett Bad AS, org.nr. 920 46 272.

---

### 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:** Støp av betongplatting/markterrasse. Det foreligger faktura fra Bjørn Furuheim AS datert 22. september 2022. Nytt tak/reparasjon av redskapsbod er gjort ved egeninnsats i 2022.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er foretatt delvis drenering i forbindelse med bruksendring, fasadeendring og etablering av utvendig trapp (utleiedel) på baksiden av huset. Utført av Powr AS, org.nr. 925 85 5251. Øvrig drenering foretatt i forrige eiertid.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det foreligger samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider. Alt elektrisk er dratt nytt og nytt elektriske anlegg, også i utleiedelen, hvor det også er eget sikringsskap. Inntaksdelen til huset er også tatt. Det er egen måler til utleiedelen i sikringsskapet til hoveddelen i huset. I teknisk rom er det foretatt tilkobling av to nye varmtvannsberedere, én til hoveddelen og én til utleiedelen. Utvendig er det tilkoblet el-billader, montert utelamper og etablert en dobbel jordet stikk for robotgressklipper. Det er montert porttelefonanlegg og nytt utestikk, samt nytt elektrisk portsystem. Samsvarserklæringer: Datert 6. september 2023 fra Rett Elektro AS Datert 26. mai 2022 fra Kvartal Elektro AS Datert 12. mars 2020 fra Ampére Installasjon & Service AS. Datert 18. mars 2026 og 16. april 2026 fra Kess Investment AS - Avd Elektro.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ja, det foreligger samsvarserklæring datert 6. september 2023 fra Rett Elektro AS.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ja, det foreligger ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og etablering av utvendig trapp (utleiedel) på baksiden av huset datert 21. februar 2024. Ansvarlig søker Hjorth Arkitekter AS. Oversikt over ansvarsfordelingen: Arkitektur - ansvarlig for prosjektering av arkitektur 927937506 HJORTH ARKITEKTER AS. Innvendig rør /sanitær, ny bad kjeller 993535192 NORDRE AKER RØR AS Konstruksjonssikkerhet - hulltaking l dør i mur/yervegg 971122862 G1 TAKST SVEIN GADDERUD Membran (ny bad kjeller) 1 920469272 RETT & SLETT BAD AS TEK 17 §13-6 1. ledd (kun utendørs støy fra veg og bane) 918836519 MULTICONSULT NORGE AS Etablering av utvendig trapp, innseng av dør og større G1 TAKST SVEIN GADDERUD Innvendig rør/sanitær, ny bad kjeller 993535192 NORDRE AKER RØR AS Membran (ny bad kjeller) 920469272 RETT & SLETT BAD AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Badet i første etasje er fra byggeåret (1956) med noen sprekker i de originale flisene.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Feil i en kurs er reparert. Det foreligger samasvarserklæring datert 18.03.2026.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Sentralfyr er byttet ut med varmepumpe og varmeovner.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Innbygd kombiskap fungerer ikke som det skal. Side-by-side- kjøleskap og frys (amerikansk kjøleskap) som benyttes på kjøkkenet i dag medfølger.

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

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?** Ja, i takstrapport fra 4. mars 2020 samt salgsoppgave fra Nordvik 6. mars 2020.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Gammel reguleringsplan gjelder. Vann- og avløpsetaten bytter ut vann- og avløpsnettet i gaten pt. I anleggsperioden vil dette medføre anleggsarbeid og midlertidige installasjoner (mulig midlertidig fjerning samt reetablering av mur/gjerde). Sporveien oppgraderer skinnegangen pt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** To felter i asfalten på gårdsplassen er fylt inn med grus (asfalt sprukket og fjernet).

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Er renset og brukt til biodrivstoff før overgang til varmepumpe og varmeovner.

---

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 56-0139/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Lindy Helene Ulltveit-moe** | **2026-05-03** |

Identifikasjon

Lindy Helene Ulltveit-moe

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

| 30 | 223 |
|---|---|
| av 84. | |

Byggherre: Knut Alme Olsen — Harbitzalleen 17, Skøyen

Anmelder: Ark. K. Holle-Christensen — N. Slottsgt. 7.

Ansvarshavende:

ARKIV: ~~121~~

Tomt nr.: 178 til Harbitzalleen

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 15/3 - 1957

Veiattest: Dato / A.nr. / Bilag

Klokkatt. Innhold: — Feiеattest: 26/11 55

Hageplan i orden: Eksp.

Meldt ferdig:

Meldt mangler rettet:

Sendt Veisjefen: 8/1-55: Ellin 1-2-55

8/1-55. 46. Enebolig m/garasje 11 Hlg. 28 Ass.gjenk. 12/1-55 - 1-417-8+11-12 anm.

22/1 55 1207 Nabov. kvitt. sendt. Tor Kjetil Hermann

20/1 55 ~~997~~

17/12 54 269/38

4/1 55 174

20/1 55 997 Tegn. Ikr. 1 leil. 96 kg

24/9 55 6110 Skr. fra byggel. Ikr. ang. anke.

5/9.55 Tillegg 3 Hlg.

17/9-55 13035. Ikr. m/3 rett kart.

19/11 55

10/12 55 20742 Ikr. m/ tegninger

7/1 56 405

9/1 56 405 Ikr. m/ tegn. 3 Hlg. ang. dispensasjon i tgjeller.

~~16/3 56 5552.~~

16/4-56 5504 Ikr. fra kommun. råd m. m/ dypt ristelse.

Ark. Holle-Chr. m/ 2 sept. utk. 26/9 56

B. T. 2008. 9.55.

V.S. Bch 24/1 Bjerke 27/1 29/1 -

V.S. Gjerb. 2/3 -

Ordre sendt 12/11-55

Nabk. 2/9 Gjerb. 4/4

23/9.55 Gjerk 5/9. 10/9 -

Gjerksen 20/9.

18/11 55

26/11 55 Akrel Ellefsen (402) 24

24/12 55 Skr. 13/12 -

Gjerk 21/12

Aker 10/1

Skjer. 24/1 -

~~Gjerk 17/2~~

Samme 17/4. -

26/9 56

83

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HJORTH ARKITEKTER AS.
President Harbitz gate 5
0257 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 21.02.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202202655 - 17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anna Geisner | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | HARBITZALLÉEN 51 | Eiendom: | 30/223/0/0 |
| Tiltakshaver: | LINDY HELENE ULLTVEIT-MOE | Søker: | HJORTH ARKITEKTER AS. |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Vesentlig utvidelse |

## Ferdigattest – Harbitzalléen 51

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, fasadeendring og etablering av utvendig trapp, mottatt 19.02.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202655** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | 01.06.2022 | 11/18 |
| Plan kjeller | | 01.06.2022 | 11/20 |
| Snitt | | 01.06.2022 | 11/21 |
| Fasade sør | | 01.06.2022 | 11/22 |
| Fasade vest | | 01.06.2022 | 11/23 |

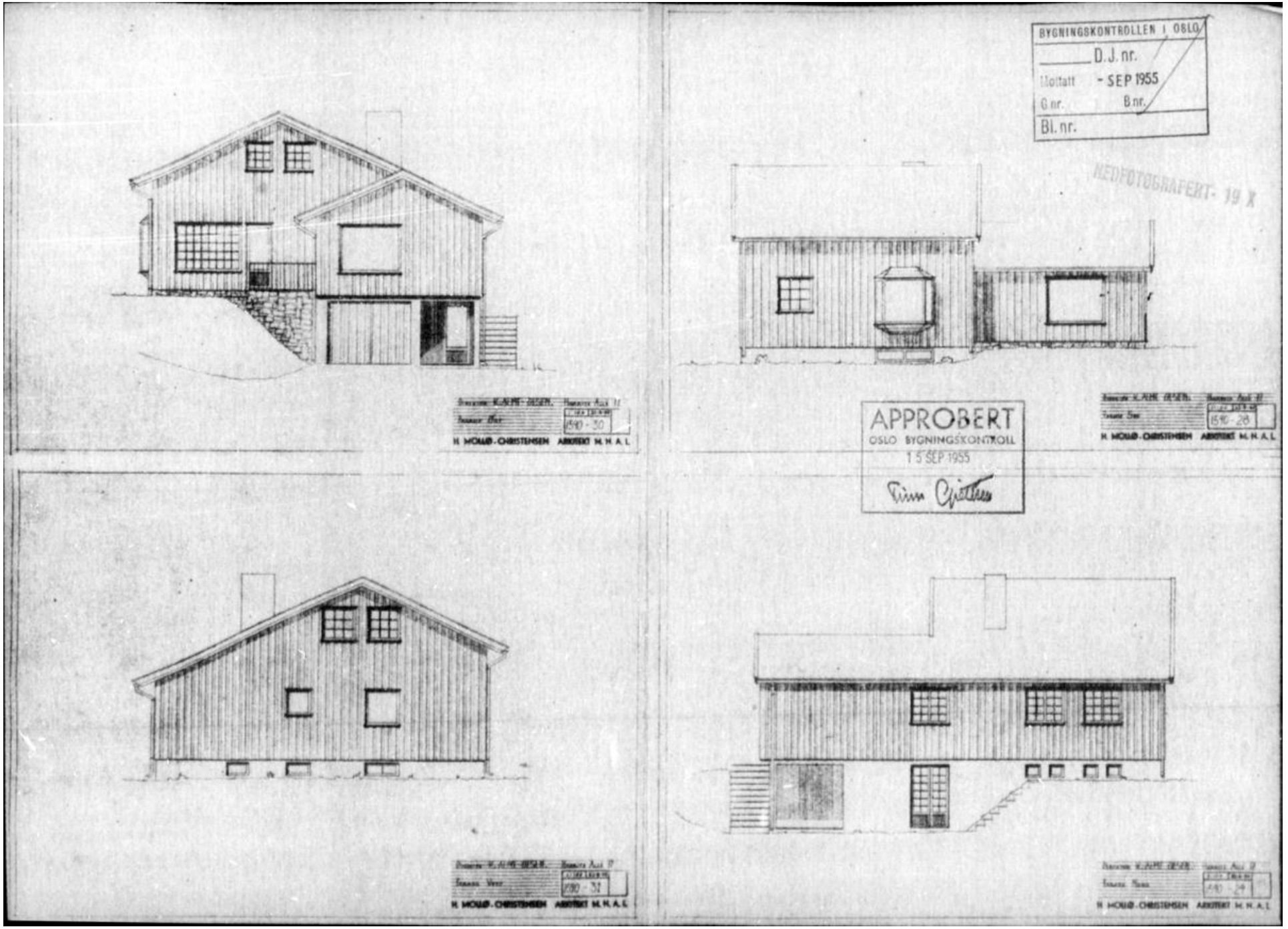
## Klagefristen er tre uker

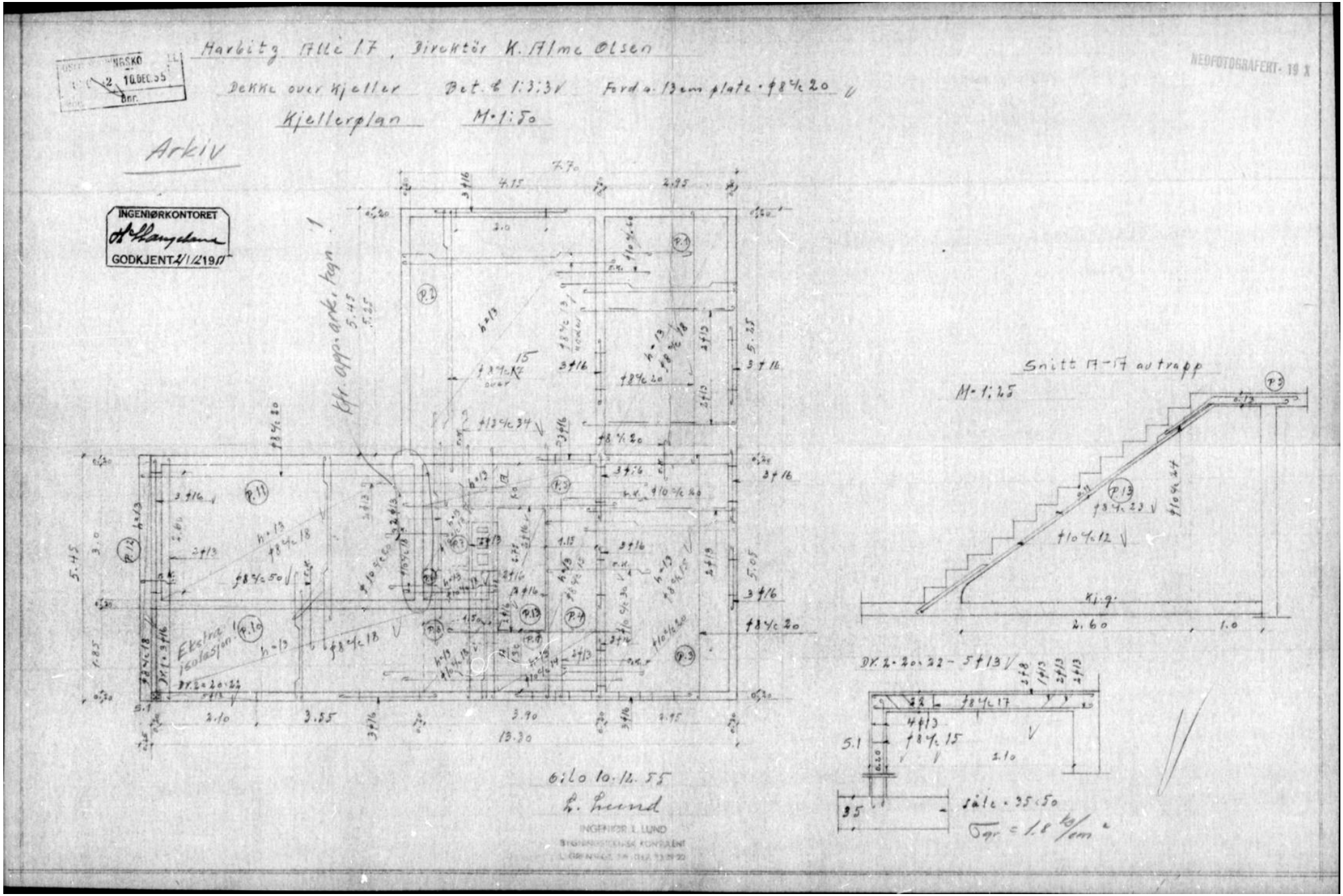
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

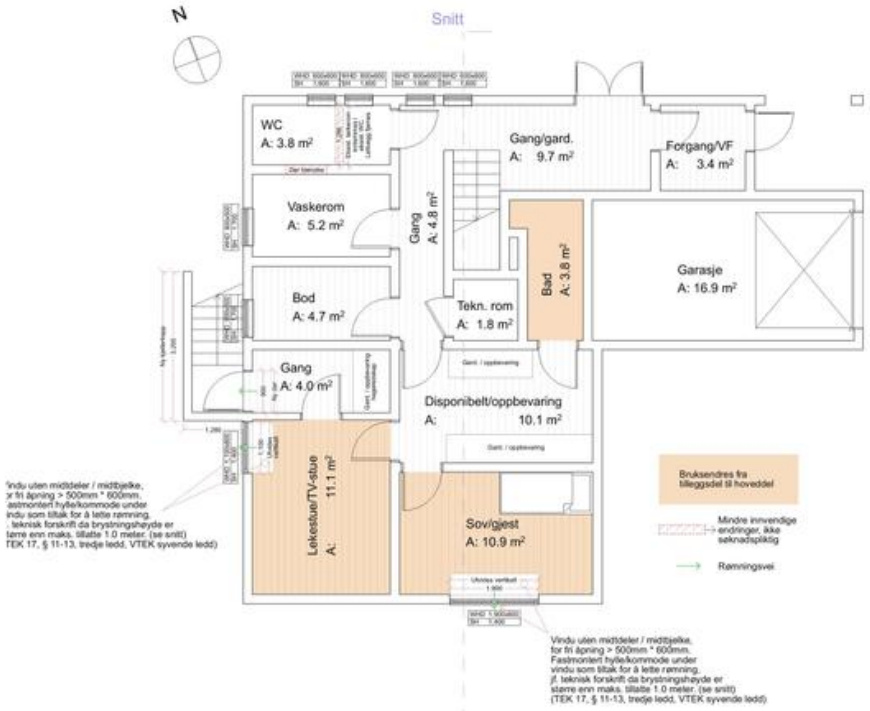
Vennlig hilsen

***Anna Geisner - saksbehandler***
***Murtaza Hussain - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
LINDY HELENE ULLTVEIT-MOE, HARBITZALLÉEN 51, 0275 OSLO


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr.
Mottatt - SEP 1955
G.nr. B.nr.
Bl. nr.
REDFOTOGRAFERT - 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 SEP 1955
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

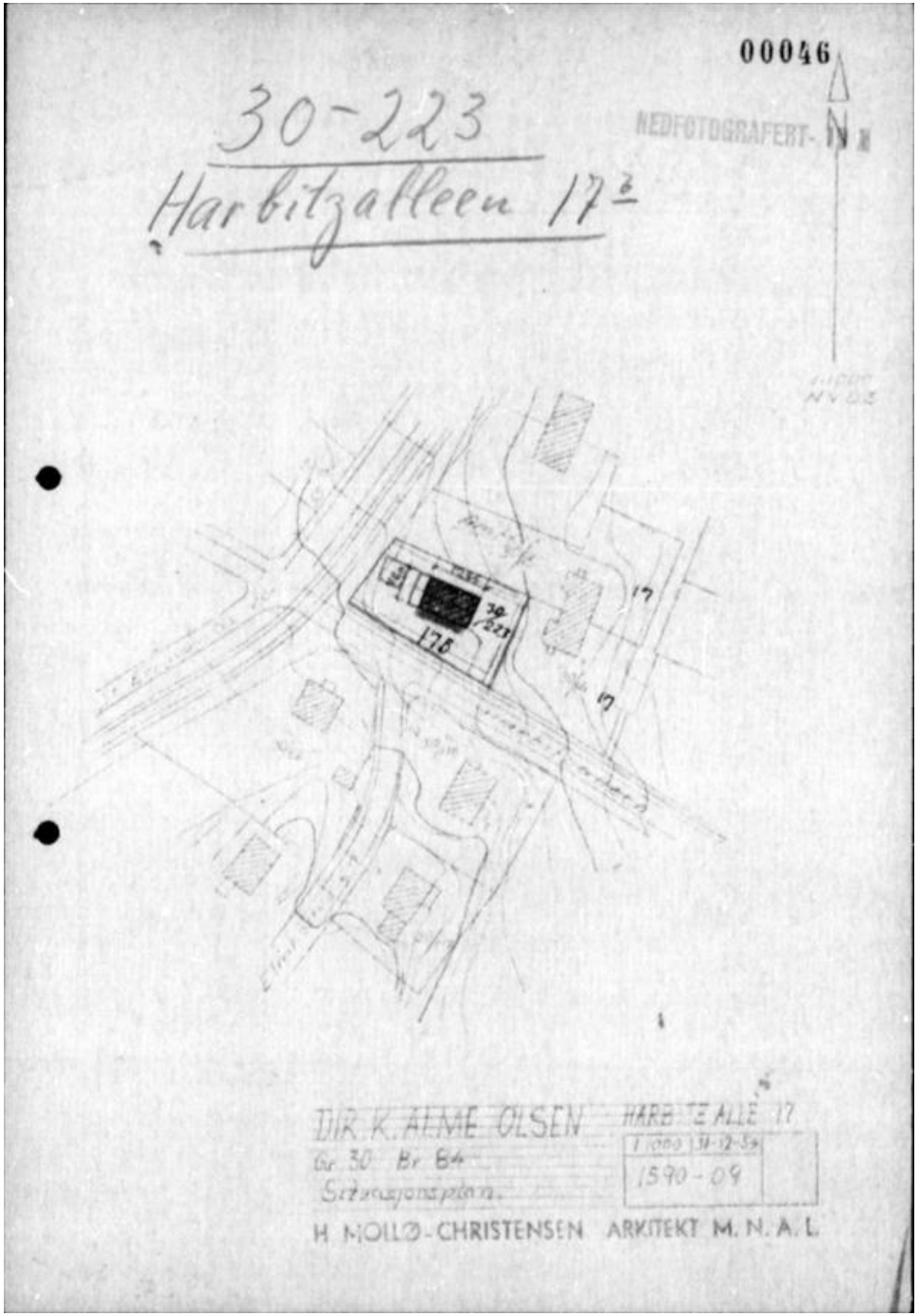

Harbitz Alle 17, Direktør K. Alme Olsen
Dekke over Kjeller Bet. c 1:3:3 V Ford a. 13cm plate · ϕ8 c/c 20 V
Kjellerplan M. 1:50
Arkiv
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 4/1/1911
Kjr. app. ark. kgn.
Ekstra isolasjon
Snitt 17-17 av trapp
M. 1:25
Kj. g.
6/lo 10.12.55
L. Lund
INGENIØR L. LUND
NEDFOTOGRAFERT - 19 X

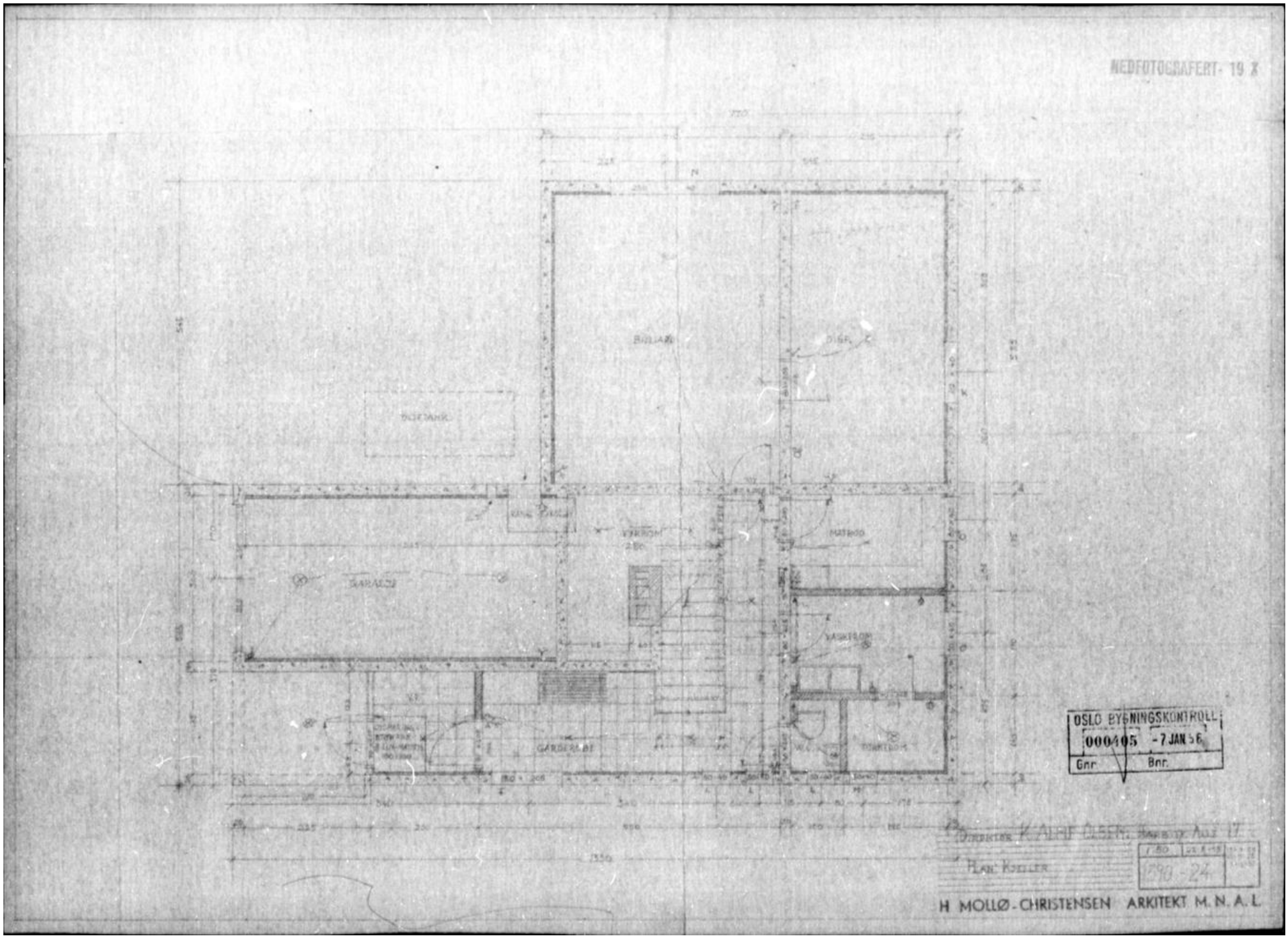


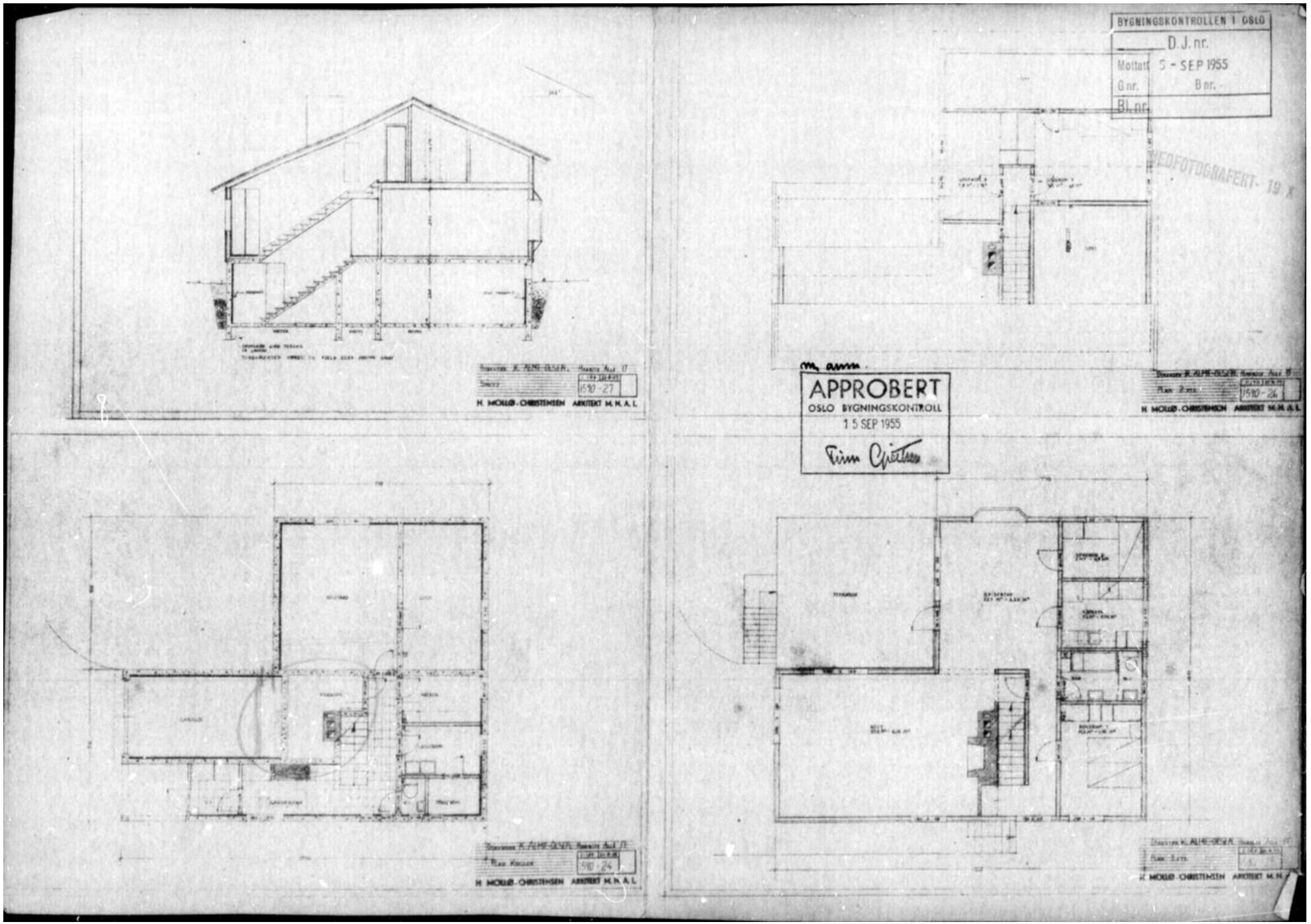

| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Harbitzalléen 51 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 30/233 | Plan, kjeller | 1 | 01.06.22 |

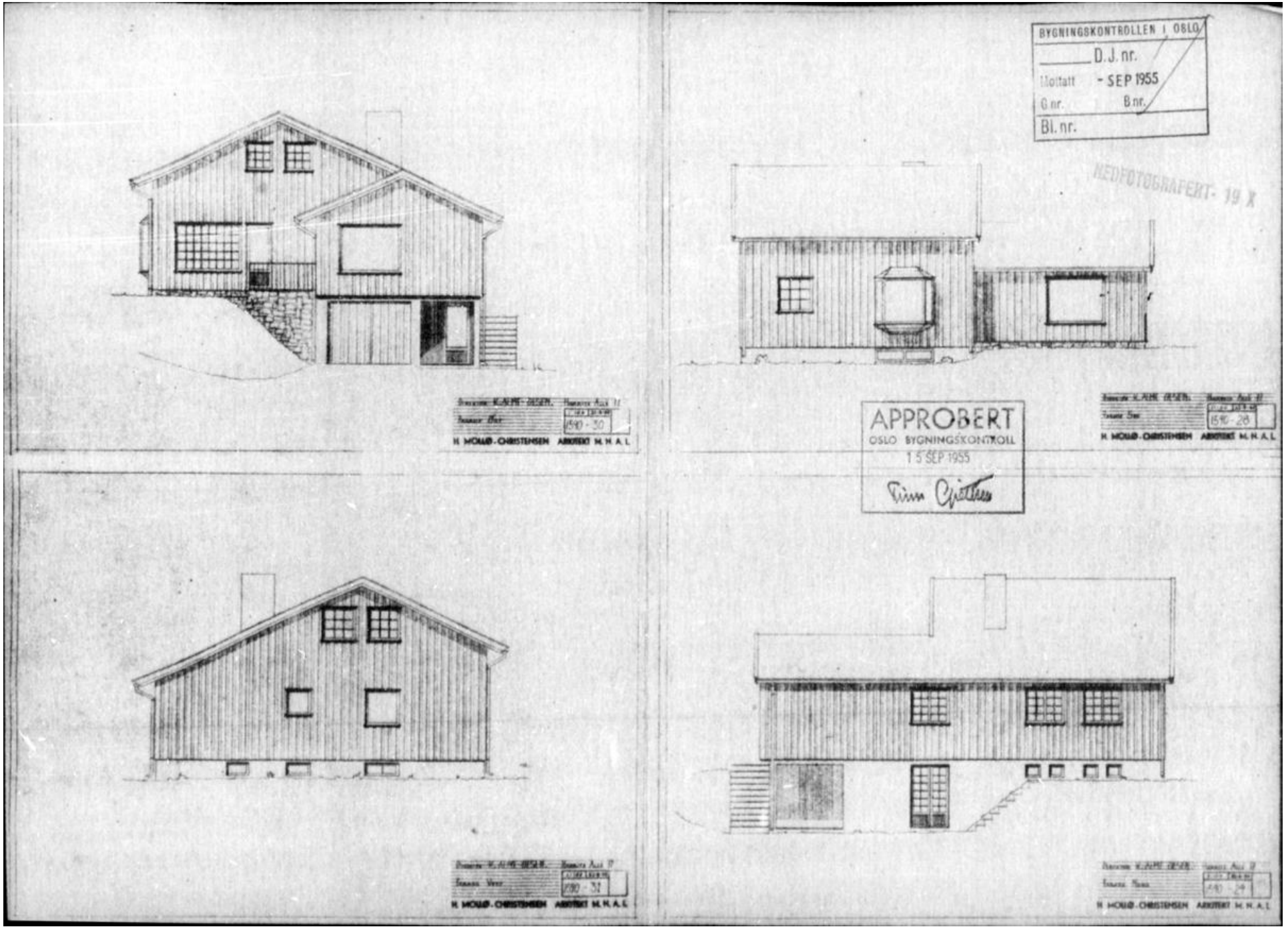
HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR ANSVARSRETT


00046
30-223
Harbitzalleen 17 B
NEDFOTOGRAFERT
N
17
17
17B
30/223
DIR. K. ALME OLSEN
HARBITZALLÉ 17
Gr. 30 Br. 64
1590-09
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
BILRAM
DISK.
GARASJE
VERKSTED
MATBOD
GARDEROBE
OSLO BYGNINGSKONTROLL
000405 -7 JAN 56
Gnr. Bnr.
H MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr.
Mottatt 5 - SEP 1955
G.nr.
B.nr.
Bl.nr.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 SEP 1955
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr.
Mottatt - SEP 1955
G.nr. B.nr.
Bl. nr.
REDFOTOGRAFERT - 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
15 SEP 1955
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.L.

Harbitz Alle 17, Direktør K. Alme Olsen

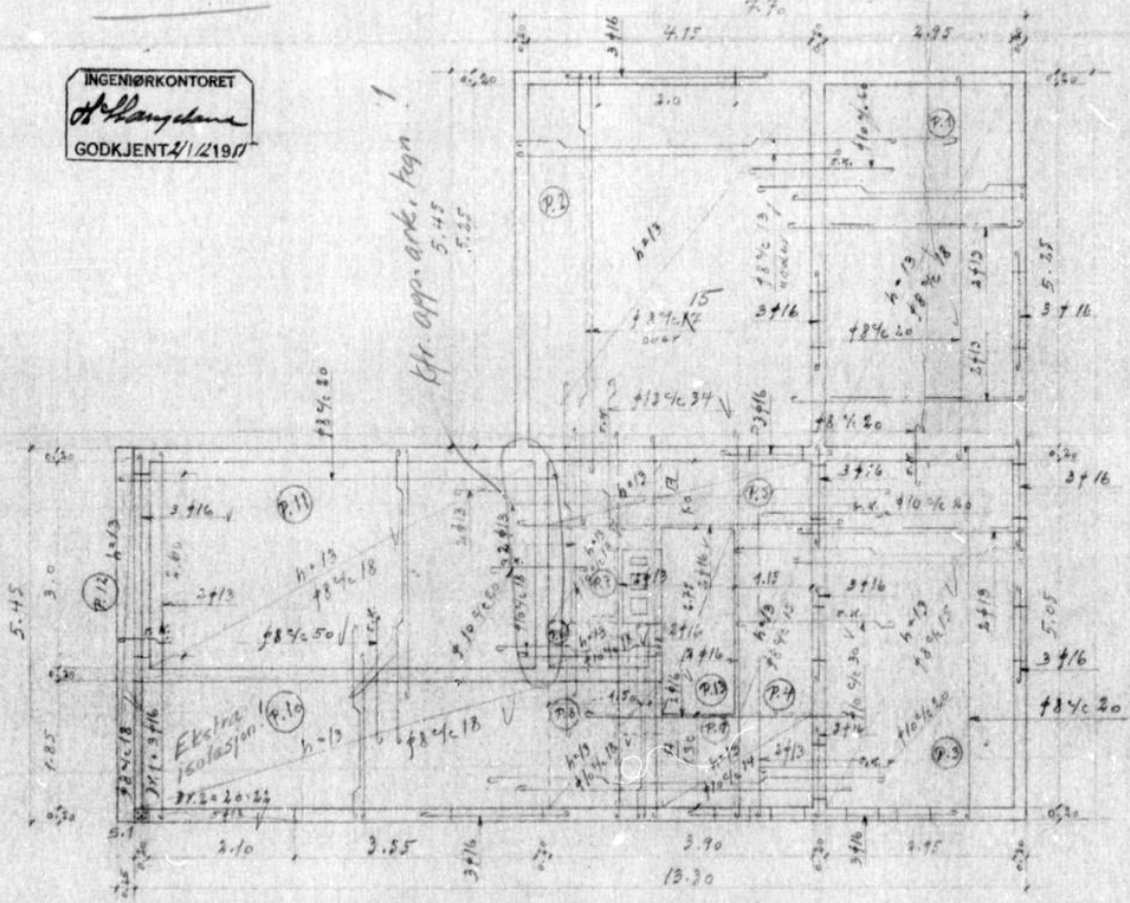
Dekke over Kjeller  Bet. B 1:3:3 V  Ford a. 13cm plate · ϕ8 c/c 20 V

Kjellerplan  M. 1:50

Arkiv

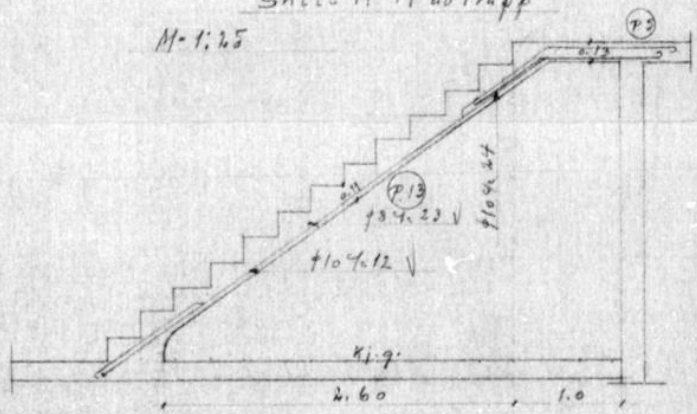
OSLO BYGNINGSKO
2. 10.DEC.55
Dnr.

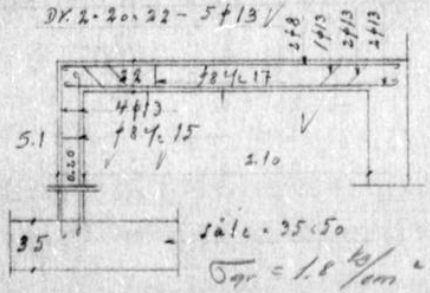
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 4/1/1911




Snitt 17-17 av trapp

M. 1:25

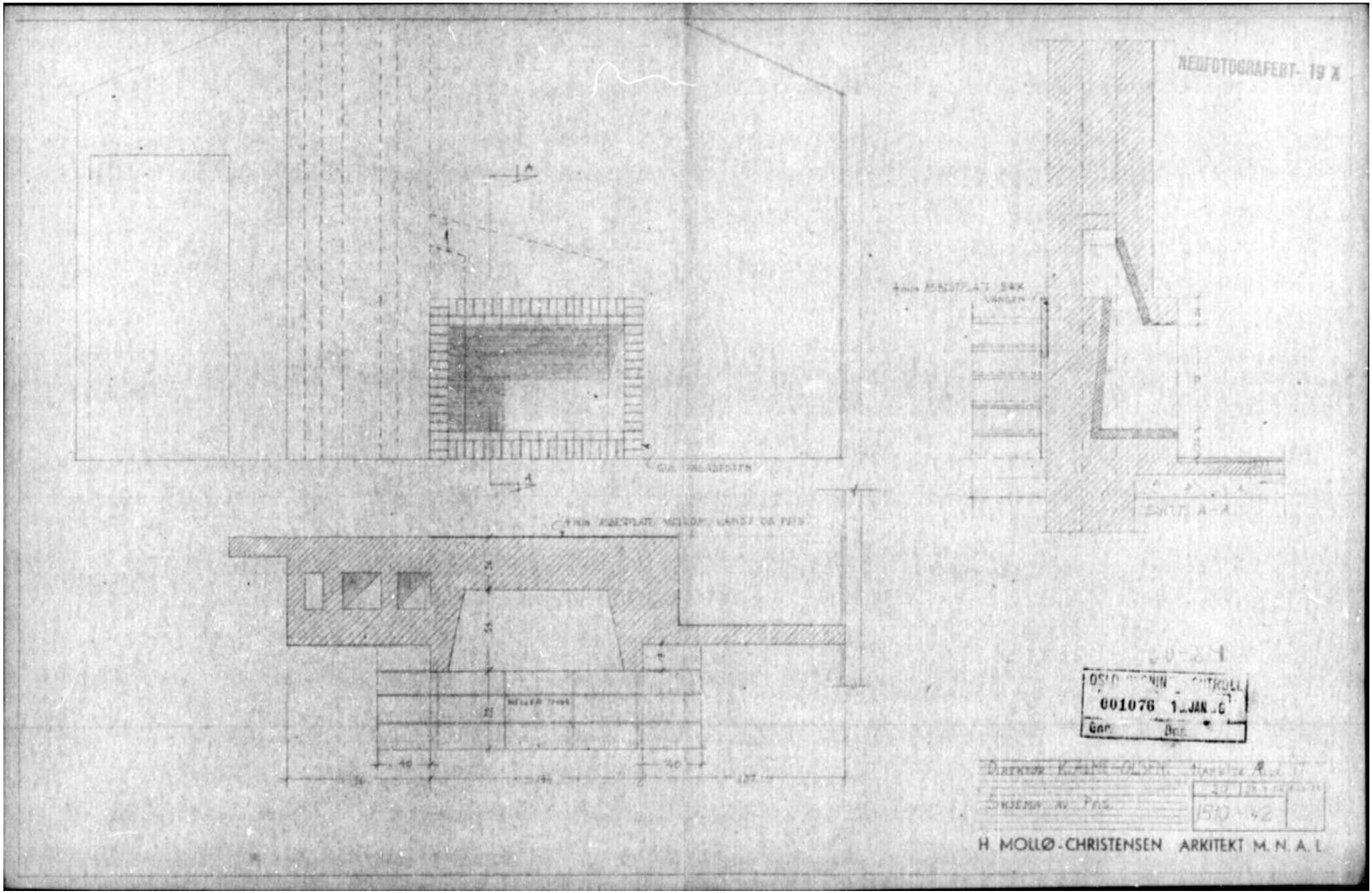


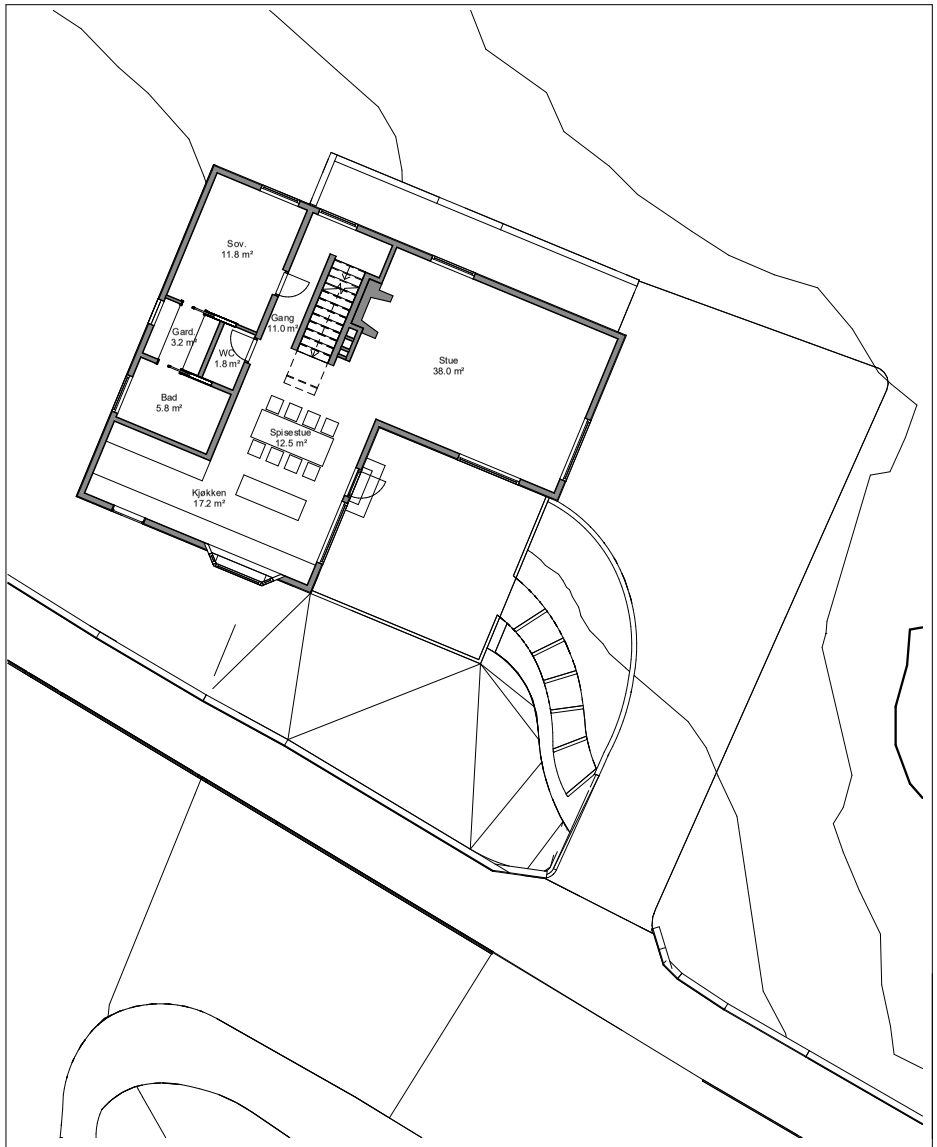




6/10 10.12.55
L. Lund

INGENIØR L. LUND
BYGNINGSTEKNISK KONSULENT

NEDFOTOGRAFERT - 19 X


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SNITT A-A
H. MOLLØ-CHRISTENSEN ARKITEKT M. N. A. L




| FORMÅL | REF. HØYDE | PROSJ. NR. | GNR. / BNR. |
|---|---|---|---|
| **SØKNAD OM TILLATELSE** | C+..... | 2020.XX | XX / XXX |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 04.02.2020 | EPS | MWN | Høyde, konstr, fasade | A |
| REV.DATO | TEGN. | KONTR. | TEKST | REV |

| Prosjektfase: | Arkstørrelse: | Målestokk: |
|---|---|---|
| RAMMESØKNAD | A3 | 1:100 |

| Tegningsnavn | TEGN / KONTR | DATO |
|---|---|---|
| 1. ETASJE | EPS / MWN | 02/10/19 |

PROSJEKTLEDER: - +47 - e-post: -

TILTAKSHAVER:

WANG arkitektur

WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no




| FORMÅL | REF. HØYDE | PROSJ. NR. | GNR. / BNR. |
|---|---|---|---|
| **SØKNAD OM TILLATELSE** | C+..... | 2020.XX | XX / XXX |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 04.02.2020 | EPS | MWN | Høyde, konstr, fasade | A |
| REV.DATO | TEGN. | KONTR. | TEKST | REV |

| Prosjektfase: | Arkitekturelse: | Målestokk: |
|---|---|---|
| RAMMESØKNAD | A3 | 1:100 |

| Tegningsnavn | TEGN / KONTR | DATO |
|---|---|---|
| 2. ETASJE | EPS / MWN | 02/10/19 |

PROSJEKTLEDER: - +47 - e-post: -

TILTAKSHAVER:

WANG arkitektur
WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70b 0370 OSLO +47 99241829 e-post: info@wark.no

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198603663
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

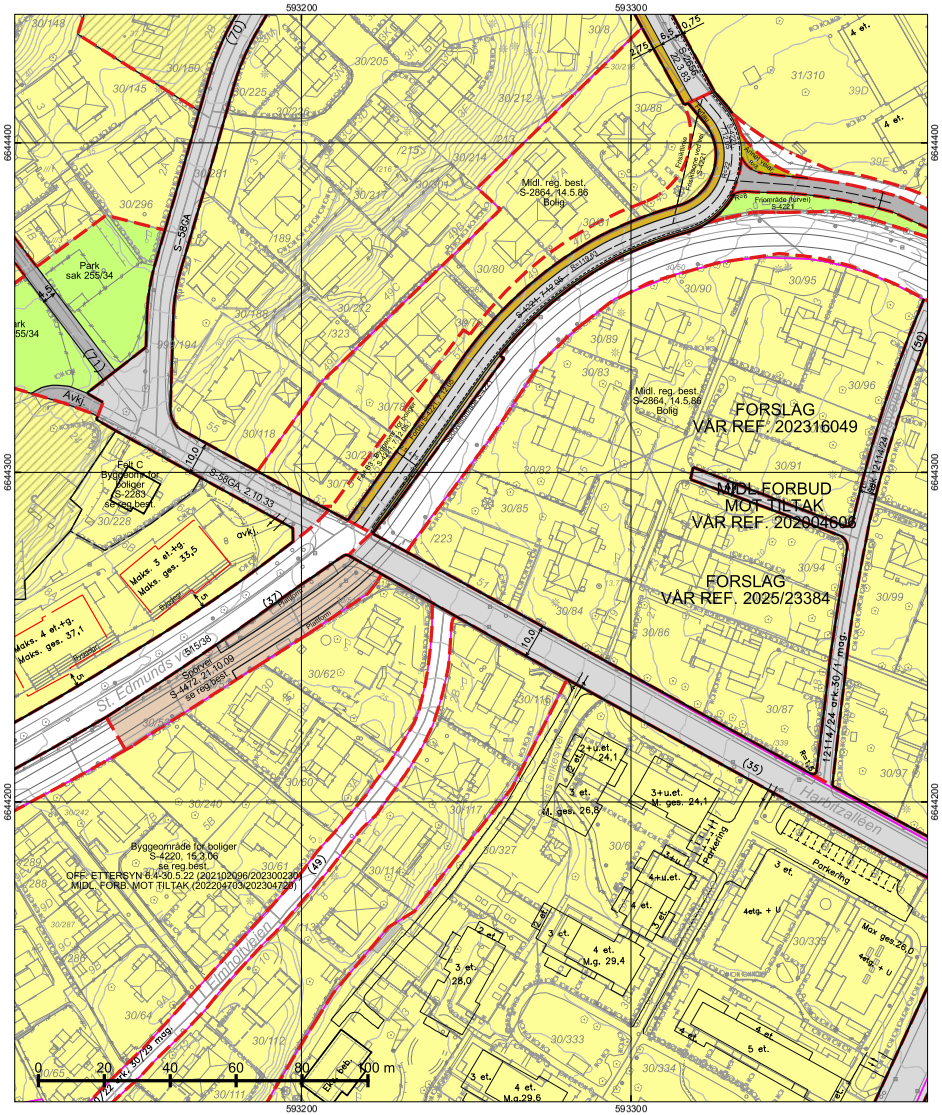
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 157092/ 86531848

Adresse: Harbitzalléen 51

Gnr/Bnr: 30/223

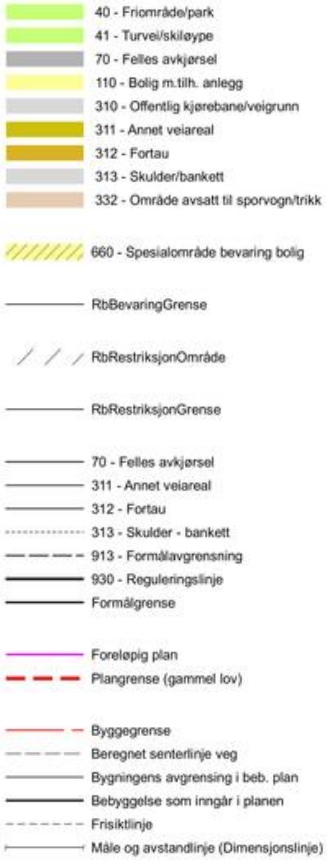
Deres ref.:

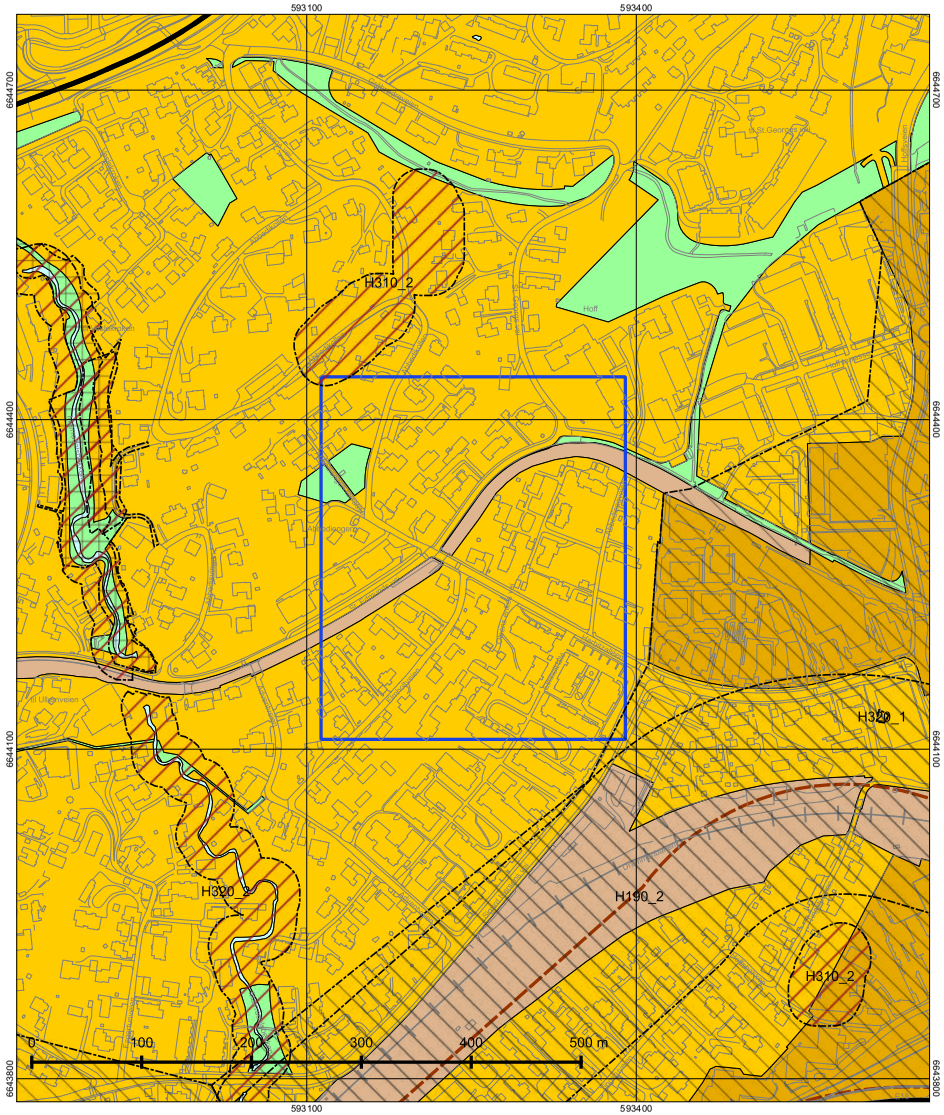
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157092/86531848
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



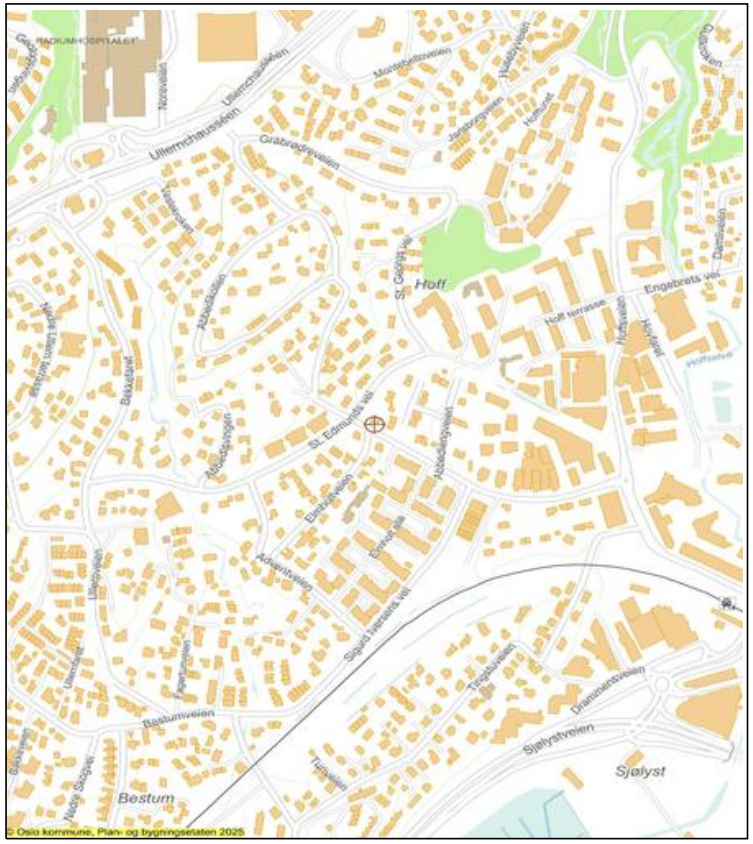



Harbitzalléen 51

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

# Oversiktskart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adr.: | Harbitzalléen 51 | **Bydel :** | ULLERN |
| Gnr bnr : | 30 / 223 | **Skolekrets (2020/2021):** | Smestad |




Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
HARBITZALLÉEN 51

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531848
9174152

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.30 BNR. 223

Vi viser til bestilling av 20260502 for HARBITZALLÉEN 51.

**GNR. 30 BNR. 223**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.04.1955.

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

**667 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten
Utskrift: 04.05.2026 Målestokk 1:1000
Harbitzalleen
Olgens enkes vei
St. Edmunds vei
Abbedalsgyvelen
/223
30/85
30/84
30/86
30/87
30/116
30/117
30/114
30/327
30/6
30/61
30/60
30/62
30/52
30/58
30/240
30/228
30/75
30/234
30/118
30/78
30/79
30/272
30/188
999/194
30/80
30/82
30/83
30/89
30/90
30/95
30/96
30/92
30/91
30/93
30/94
30/99
30/97
/239
/189
/403

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

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

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

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

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

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

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

**Spesielle opplysninger :**

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

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten
Sist endret: 26.05.2023

Oslo

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.05.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-30/223** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Harbitzalléen 51<br>0275 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 29 932,74 |
| Fakturamottaker: | Ulltveit-Moe Lindy Helene<br>Harbitzalléen 51<br>0275 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 6 660,00 |
| Eiernavn: | Ulltveit-Moe Lindy Helene | Totalt | NOK 36 592,74 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **9 142,58** | **0,00** | 26040000009400026 | 12073003 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **9 142,58** | | | | | |

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 6 660,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 237,00 |
| Renovasjonsgebyr | 8 182,54 |
| Vann- og avløpsgebyr | 21 513,20 |
| **Totale avgifter** | **36 592,74** |

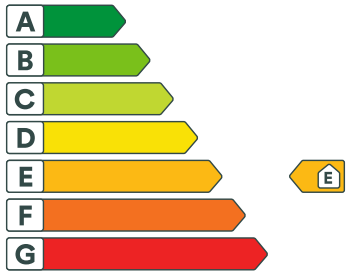
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Harbitzalléen 51, 0275 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**06.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-291532** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80081111** |
| Gårdsnummer<br>**30** | Bruksnummer<br>**223** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## 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<br>**1956** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**235,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**218,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## 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<br>**270,32 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**270,32 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**58 929 kWh** |




# Harbitzalléen 51, 0275 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Harbitzalléen 51, 0275 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: 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 6: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### 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 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

18 NOV 1955 14763

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 30 bnr. 223 Harbitz alle 17 B. gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 18/11 1955

Skjøteinnehaver.

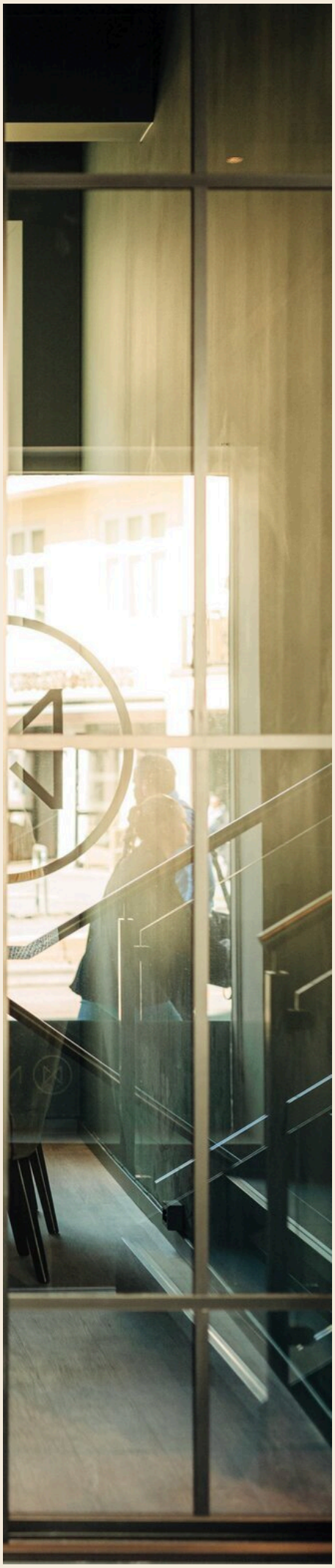
Eier

Velkommen til

# Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.

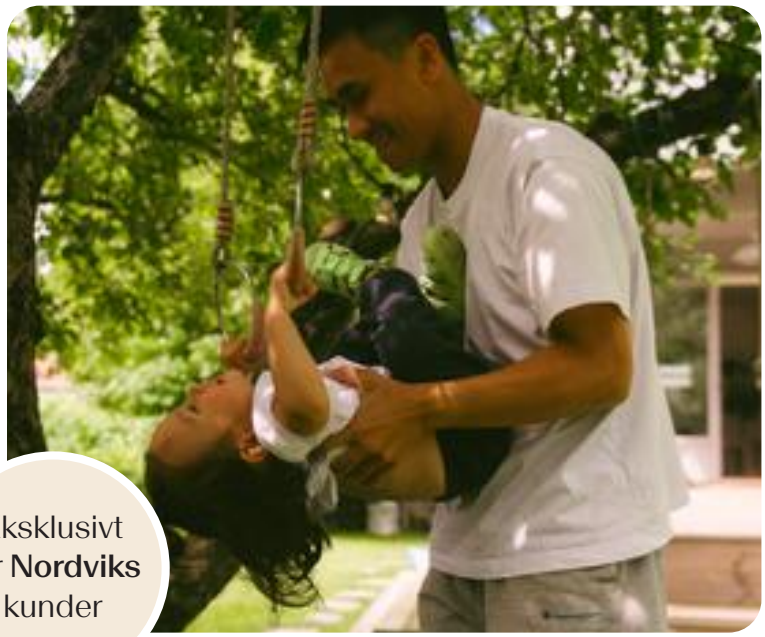


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
**901 03 563**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0139/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harbitzalléen 51 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 30, bnr 223 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Sverre Ivar Skaarberg Wiborg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943