

Nordstrandveien 67C



Velkommen til

Nordstrandveien 67C



Salgsoppgaven produsert 24. mars 2025

Nordstrand

Lekkert og innholdsrik atriumhus med usjenert uteområde - Garasje - Barnevennlig - Solrikt - Populært boområde

Prisantydning	13 290 000,-
Omkostninger	333 600,-
Totalpris	13 623 600,-
BRA-i	270 kvm
Totalt BRA	286 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1969

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nordstrandveien 67C - Et tiltalende atriumhus med ettertraktet beliggenhet. Boligen har en praktisk planløsning med alt du trenger på et plan. I tillegg har du stor kjeller med masse lagringsplass, kontor, treningsrom og vaskerom. Fra stuen er det utgang til et usjenert atrium med solfylt terrasse og lettstelt uteareal.

Høydepunkter:

- Godt med lagringsplass
- Garasje og biloppstillingsplass
- Elektriske markiser i hele huset
- Barnevennlig og populært boområde
- To delikate bad og praktisk vaskerom
- Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Usjenert og solrik atrium med lettstelt uteområde
- Store vindusflater gir mye lys og en god atmosfære
- Kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	270 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	286 kvm
TBA:	91 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 130 kvm. Trappegang, kontor, kjellerstue, treningsrom, disponibelt rom, teknisk rom og tre boder.
Total BRA: 130 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, stue/kjøkken/spisestue, gang/trappegang, to soverom, to omkledningsrom og to bad.
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 91 kvm. Markterrasse/hage. 38 m² er belagt med terrasse i trekonstruksjon.

Boligkonsult AS



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Boligkonsult AS



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.
























































ELEIKO
25




67











Informasjon

Nordstrandveien 67C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0139/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Nordstrandveien 67C, 1164 OSLO
Gnr 181, bnr 736 i Oslo kommune

Selger
Øystein Hasnes

Kjøpesum og omkostninger
13 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
332 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
333 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
352 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 623 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 642 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 270 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 286 kvm
TBA: 91 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 130 kvm. Trappegang, kontor, kjellerstue, treningsrom, disponibelt rom, teknisk rom og tre boder.
Total BRA: 130 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, stue/kjøkken/spisestue, gang/trappegang, to soverom, to omkledningsrom og to bad.
BRA-e: 16 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 156 kvm.
TBA: 91 kvm. Markterrasse/hage. 38 m^2 er belagt med terrasse i trekonstruksjon.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
Kjeller: Trappegang, kontor, kjellerstue, treningsrom, disponibelt rom, teknisk rom og tre boder.
1. etasje: Entré, stue/kjøkken/spisestue, gang/trappegang, to soverom, to omkledningsrom og to bad.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, mikro, gass-topp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2010. Kjøleskap fra 2018.
Produsent: HTH. Benkeplate i stein.

Bad I:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2010. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid. Dusj på gulv med dør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Sluk i metall. Gulv og vegger er flislagte.

Bad II:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2010. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid. Sluk i metall. Dusj på gulv med dør i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Gulv og vegger er flislagte. Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Teknisk rom:
Rommet i kjeller som er omtalt som teknisk rom inneholder ikke sluk, og defineres herunder ikke som et våtrom. Da rommet har tekniske installasjoner blir imidlertid disse vurdert, og rommet sådan bør behandles som et rom med vanninstallsjoner. Klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte front.

Gulv:
Kjeller: Fliser i kjellerstue. Malt betong i to boder. Epoxy i treningsrom. Teppe for øvrig.
1. etasje: Fliser i entré. Tregulv for øvrig.

Vegger:
Kjeller: Panel i stue, malte/pusset betong og plateslåtte vegger for øvrig.
1. etasje: Malte overflater. Tapet på enkelte vegger i soverom og stue.

Himling:
Kjeller: Malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,18 meter. 2,16 i soverom og 2,75 i treningsrom.
1. etasje: Malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,34 meter.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke er synlig i kjeller, bak bokhylle.

Innvendige dører:
Innvendige dører i tre.

Terrasse:
Hage på til sammen 91 m^2, 38 m^2 av disse er belagt med terrasse i trekonstruksjon.

Ytterdører:
Ytterdør/sikkerhetsdør i stål, med brannklasse EI 30. Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass.

Vinduer I:
Kjeller: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018, i treningsrom og kontor (ekstra lydtette ifølge eier).
1. etg: Vinduer med tolags isolerglass. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018, i kjøkken og hovedsoverom (ekstra lydtette ifølge eier).

Vinduer II:
Kjeller: Vinduer av enkle koble glass i et disponibelt rom i kjeller. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986 i kjellerstue.

Trapper:
U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Innvendige vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør og kobberrør. Fordelerstokk er lokalisert i kasse i kjeller inne på kontor. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i kasse i kjeller. Automatisk vannstopper i kjøkken og teknisk rom/vaskerom.

Varmtvannsbereder:
Komplett innemodul for varmtvann og oppvarming på 176 liter, produsert i 2020. Berederen er montert i rom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk er lokalisert i rom i kjeller ved modul.

Ventilasjon:
I hovedtrekk naturlig ventilasjon. Vifteanlegg som er tilknyttet avtrekksfunksjon i kjøkken og to bad, ifølge tidligere salgsoppgave (ikke besiktiget på tak av takstmann). Friskluftsventiler i samtlige oppholdsrom. Kjøkkenventilator med avtrekk ut yttertak.
Spalteventiler i vinduer i stue i 1. etg. Luftespalte under dør mot to våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i kjellerstue.
Varmepumpe er montert i treningsrom og i et soverom.

Følgende punkter i rapporten er gitt tilstandsgrad 2:

- Bad I. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.
- Bad II. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.
- Kjøkken. Benkeplaten har sprekker og er delvis avknekt. Det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av benkeplate mot entré. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
- Gulv. TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje på tregulv i stue og enkelte hulrom (bom) under fliser i kjellerstue. Øvrig gulvoverflater har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker, men er fremstår i alminnelig stand uten slitasje utover normal grad. Eier opplyser at tregulvet kan slipes og behandles.
- Trapper. Det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.
- Vinduer II. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Eier opplyser at han har kjøpt inn nye vinduer til kjellerstuen, men ikke montert disse.
- Innvendige vann- og avløpsrør. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på kobberrør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
- Ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.
- Terrasse. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på treterrasse.

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

Parkering

Biloppstillingsplass og parkeringsplass i felles garasjerekke følger boligen.

Modernisering og påkostninger

2020 - Tekket om tak med nye beslag.
2019 - Enkelte nye vinduer.
2019 - Ny ytterdør.
2019 - Gravd ned gulv i treningsrom i kjeller og belagt epoxy.
2019 - Montert EPS-system rundt nedsenket felt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Entrepenør Lohne & Lauritzen, elektriker Trygve Kråkenes Elktrognisten og rørleggerfirmaet Brødrene Jacobsen AS, total renovering i 2010. Sam Tak AS, lyd-isolert rundt avtrekk til tak, utført 23 Februar 2021. PE BYGG AS, nye fuger bad/dusj, utført 19 Mars 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Før min tid i boligen.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: alt papir av arbeider jeg fikk fra tidligere eier følger med.

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: Ved totalrenovering ble tilgang til pipe murt igjen og ikke brukt etter dette. Ingen problemer historisk. Sam Tak AS, komplett nytt tak, heldekkende pipebeslag med buehatt, utført 23 Februar 2021.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Lohne & Lauritzen, begge yttervegger mot atriumshage, 2010. Ved utgraving treningsrom ble det påvist drenering mot nabo uvisst når. Ved utgraving 80/90 tallet av kjellerstue ble det drenert rundt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hele det elektriske anlegget i første etasje er skiftet i regi av tidligere eier i forbindelse med oppgradering utført mens de eide. Ny sikringstavle ble installert da.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: trådløs kommunikasjon modul er lovlig fjernet fra smartmåler. kan settes inn.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp til mulighet for el-billader i garasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fossum & Kristiansen AS, Tilkobling på avløp i gulvet(gulvet er åpent) ,vann til wc, oppstikk for wc gulvmodell, vann og avløp til håndvask. 17.06.2021.

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. Eventuell kommentar: Tidligere eiers far gravde ut kjellerstue 80/90 tallet. Jeg har gravet ned tidligere vaskerom som nå er treningsrom for økt takhøyde.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Norsk klimasenter, Onsdag 07.08, 2024 kontroll varmepumper Norsk klimasenter, 2021-11-09 kontroll varmepumper EPS Fuktsikring 7/12-21 kontroll EPS system.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Brannsikring - 30.11.2018 - ny ytterdør med kodelås Norsk Klimasenter, 2021- 06-14, installasjon duo varmepumpe begge soverom oppe. Vp Kjerneboring Og Betongsaging AS, utgraving kjeller treningsrom + utsaging vindu treningsrom. 19.05.2021 Fuktspesialisten AS, 2021-06-16 installasjon EPS system Atle Allsidig bygg innsett vindu 17 nov 2021 Rrb Betong AS 28.12.2021 muring trapp og vegger+gulv treningsrom samt heller trapp ute. Norsk Klimasenter, 16.juni 2022, installasjon

varmepumpe treningsrom nede.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 8 mars 2023 - 16 mars 2023, gjennomsnitt 93 Bq/m3.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk mellom fliser stort bad som var fra jeg kjøpte i 2018 samt ny sprekk mellom fliser lite bad er utbedret og fugemasse i dusj oppe er bytte pga svertesopp.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Sprekker i epoxy treningsrom har ført til innsig av vann. Er i dialog om å få tilbud på nytt lag med tykkere epoxy.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen tank.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: er en liten del av felles leketomt mot barnehage som er i felles eie og som jobbes med å få brukt eller solgt.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Fundamenter:
Betongfundamenter, skjult under bakkenivå. Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn. Epoxybelagt gulv i nedsenket del i treningsrom.

Rom under terreng:
Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Kontor og kjellerstue. Eier er imidlertid ukjent med når rommene er foret ut.

Drenering:
Utvendig drenering er ifølge eier fra 2010. Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Yttervegger og utvendig fasade:
Yttervegger vekselvis i bindingsverk og teglsteinsfasade over grunnmur i betong. Yttervegger er vekselvis kledd med trepanel, og forblendet med teglstein. Grunnmuren er pusset og malt.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttertak:
Flatt yttertak, tekket med asfaltbasert takmembran. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult, og vurderes derfor opp mot alderen. Yttertaket er tekket med takkpapp. Taktekkingen er ifølge eier fra 2021. Pipen er helbeslått over yttertaket.

Takrenner og nedløp:
Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Følgende punkter i rapporten er gitt tilstandsgrad 2:
- Gulv på grunn. Underetasje/kjeller: Skjevheter over to meters avstand i stue er målt til 12 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 15 mm. I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat. Eier opplyser at det er montert EPS-system for å forhindre kapillært oppsug i å vandre videre opp i konstruksjonene. Inne i treningsrom er det registrert vannansamlinger under epoxybelegg, og dette medfører at gulvoverflater jevnlig må vedlikeholdes for å unngå vannopptregning i rommet. Eier opplyser at vannet siver inn fra langs muren, og at det må forventes tiltak mot å forhindre vanninnsig.
- Rom under terreng. TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.
- Yttervegger og utvendig fasade. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på teglfasader.
- Etasjeskiller. Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm, og/eller totale avvik over 15 mm gis tilstandsgrad 2. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

- - - - - - - - - - - - - - - - -

Lovlighet/brannteknisk:
Rømning:
Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i kjeller.

Merk at et vindu i treningsrom i kjeller oppfyller krav til størrelse, men det er plassert mer enn 1,0 meter over gulvnivå, og det anbefales av den grunn å etablere trinn eller fastmontert benk under vinduet for å sikre tilgjengelighet og rømningsmulighet i henhold til gjeldende forskrifter.

Romhøyde:
I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m. I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i deler av kjelleren.

Lysinnslipp:
Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i deler av oppholdsrommene i kjelleren.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gymutstyr medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Energiattest er basert på forrige 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.

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og vannbåren varme, samt varmekabler i bad. Varmepumpe i begge soverom. Vannbåren varme i hele første etasje og treningsrom og vaskerom nede.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket for 2024 utgjorde 35 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 658,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kommunale avgifter kr. 30 658,- for år 2025.
Eiendomsskatt kr. 5 743,- for år 2025.
Forsikring hos IF kr. 13 466,- per år.
Viken Fiber kr. 829,- per mnd.
Alarm hos Sikkerhetsgruppen kr. 450,- per mnd.
Felleskostnader kr. 15 000,- per år,-.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 743,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 644 184,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 205 977,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr: 2131964

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 249 kvm (Eiertomt)
Boligen har pent opparbeidet uteareal som er svært hyggelig. Atriet ligger godt skjermet bak levegger og har singlet dekke med steinheller. Ut mot atriet er det bygd en stor terrasse på ca. 38 kvm. Uteplassen har god plass for både utesofa og spisegruppe.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i mars 2023. Målingen viser at det er registrert 93 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget barnevennlig beliggenhet i et hyggelig og veletablert område på Nordstrand. Her bor man sentralt, med kort vei til trikk, buss og butikk, samtidig som man befinner seg i naturskjønne og fredelige omgivelser.

Aktivitet og fritid:
Området byr på et godt utvalg av fritidsaktiviteter for både store og små. Nordstrand idrettsforening er kjent for sitt gode og allsidige idrettsmiljø som består av bl.a. av håndball, fotball, alpint og allsport. Nordstrandhallen (Niffen) ligger en gåtur unna, med et rikelig aktivitetstilbud til barn og unge i alle aldre. Fra boligen har man også kort vei til både marka og sjøen. Østmarka kan by på et rikt tur- og friluftsliv både sommer og vinter. En sykkeltur unna finner man også kjente strender som Hvervenbukta, Nordstrand bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Mot sentrum finner man området rundt Ekebergsletta, som er et fantastisk tur- og rekreasjonsområde. Her finner man populære Ekebergparken med bl.a. skulpturpark, husdyrpark og rideskole, fotballbaner samt minigolf. Her finner man også skiløyper og morsomme akebakker langs Brannfjellskogen om vinteren. Det er i tillegg flere fine treningssentre i området, bl.a. SATS Lambertseter, EVO Nordstrand og BESTHELSE Nordstrand.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Nordstrand (ligger 5 min. gange unna), Rema 1000 Sæterkrysset eller Meny Nordstrand som alle ligger gangavstand fra boligen. Kort vei også til Matkroken Ljabru, som har post i butikk, og delikatessebutikken Jacobs på Holtet. I tillegg tilbys det meste innen servicefunksjoner som vinmonopol, frisørsalonger, kino, bibliotek, bank, apotek m.m. på blant annet Lambertseter Senter og Sæter Senter.

Offentlig kommunikasjon:
Det er god offentlig kommunikasjon i området. Nærmeste bussholdeplass, P. A. Holms vei, ligger i ca. 1 minutters gange fra boligen med linje 74 (Mortensrud/Jernbanetorget) og linje 79 (Åsbråten/ Grorud). Nattbuss til og fra sentrum i helgene. Ca. 13 minutters gange til nærmeste trikkelinje (Sæter). Herfra går trikkelinjene 13 og 19 med avganger mot Jernbanetorget, Nationaltheatret, Majorstuen og Rikshospitalet. Nærmeste T-banestasjon finner man på Munkelia, med linje 1 og 4 mot Bergkrystallen, Frognerseteren og Vestli via Majorstuen.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Munkerud barneskole og Nordseter ungdomsskole som begge ligger i gangavstand fra boligen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.03.1971.

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.

Bygningstegninger:
Det gjøres spesielt oppmerksom på at treningsrom i kjeller i bygningstegningene står oppført som vask-strykerom, teknisk rom som er innredet med wc og vaskerom står i bygningstegningene oppført som klesbod. Disp.rom står i bygningstegningene oppført som kjeller. Kontor i kjeller står i tegningene oppført som bruksrom. Kjellerstue står som ikke utgravd, denne ble utgravd av tidligere eier, men dette er ikke søkt og godkjent hos kommunen. Rommene i kjeller tilfredsstiller ikke kravene til rømningsveis og lys. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke godkjente byggetegninger og sette seg inn i avvik fra disse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplan: S-1455, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.181 bnr.1 , m.fl.,Munkerud.

Utnyttelsesgrad: I felt A skal oppføres atriumhus i én etasje. Det skal være biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 pr. boligenhet. Takvinkelen skal være ca 4 grader. Utnyttelsesgraden må ikke overskride 0,26.

Byggesaker i området:
P.A. Holms vei 32 - 34 - Oppføring av eneboliger - Hus A-B
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305636

P. A. Holms vei 30 - Sammenføyning av tomannsbolig til enebolig og garasje i underetasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305688

Nordstrandveien 63 - Bruksendring kjeller og godkjenning av påbygg i ettertid
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460635

Eystein Torkildsens vei 20 - Oppføring av garasje
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016268

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

05.02.1969 - Dokumentnr: 2055 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:181 Bnr:567

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Sameiet:
Boligen er en del av Munkerud atrium sameie. Sameiet er en tingsrettslig sameie som drifter garasjeanlegg og fellesområder.
Felleskostnader kr. 15 000,- per år fordelt på to innbetalinger. Kr. 7 500,- i april og i oktober. Felleskostnadene dekker brøyting, strøing og vedlikehold av fellesområder.

Sameiet har fellesområder med lekeplass og med grøntområder til glede for beboerne.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 106 320,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 35 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 208 910,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. mars 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Nordstrandveien 67C

Nordstrandveien 67C

Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	991 elever, 51 klasser	17 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	6 min 3.6 km

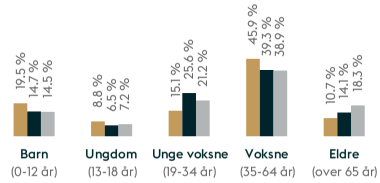
Offentlig transport

Munkerud	Linje 74, 79	1 min 0.1 km
Sæter	Linje 13, 19	10 min 0.8 km
Munkelia	Linje 1, 4	15 min 1.1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.5 km

Barnehager

Munkerudtoppen barnehage (2-5 ...	22 barn	3 min 0.2 km
Obersten barnehage (1-5 år)	66 barn	6 min 0.5 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 å...	84 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Munkerud skole	5 min
Nordstrandhallen	7 min
EVO Nordstrand	9 min
SATS Lambertseter	21 min

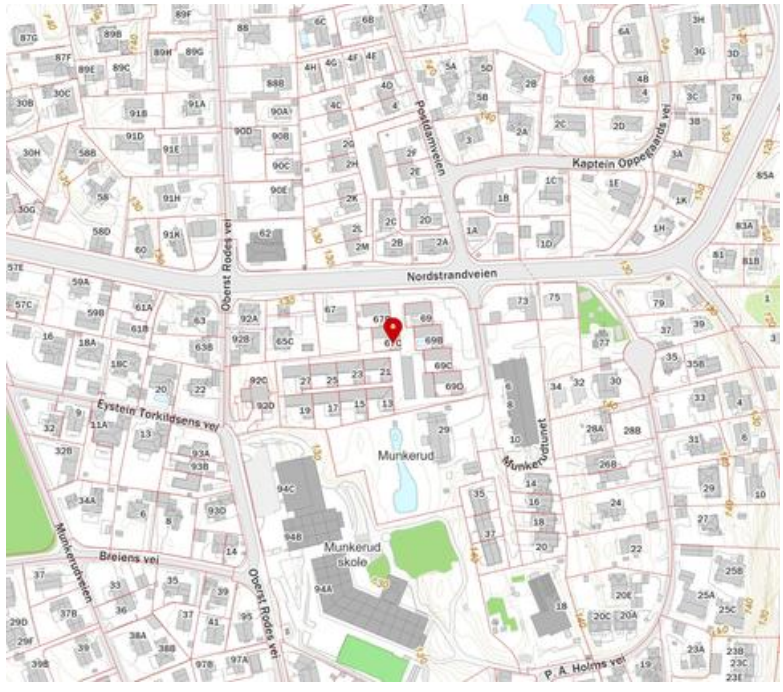
«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Nordstrandveien 67 C, 1164 OSLO
Selveier rekkehus (ende):
301-181/736/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	17. mars 2025
Til stede	Selger/eier Øystein Hasnes Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 +	Gulv på grunn	Skjevheter og risiko for fukt.
TG 2 +	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2 +	Yttervegger og utvendig fasade	Alder.
TG 2 +	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2 +	Trapper	Ikke tilfredsstillende fallsikring.
TG 2 +	Vinduer - 2	Alder og slitasje.
TG 2 +	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2 +	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje på kobberør.
TG 2 +	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 +	Kjøkkeninnredning - Benkeplate	Sprekker og riss.
TG 2 +	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - 1	Alder og slitasje.
TG 2 +	Sanitær - bad - 1	Manglende drensspalte og/eller kompenserende løsning.
TG 2 +	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad - 2	Alder og slitasje.
TG 2 +	Sanitær - bad - 2	Manglende drensspalte og/eller kompenserende løsning.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1969. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis kjeller og 1. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger med bindingsverk og teglsteinsmur. Utvendig kledning i panel og tegl. Oppforet trebjelker med papptekking på tak. Sidebygning Frittstående felles garasjerekke i enkel betong- og trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og vannbåren varme, samt varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplass og parkeringsplass i felles garasjerekke følger boligen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	249.6 m²
Hjemmelshaver	Øystein Hasnes

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Malt vegg mot soverom, malt gjerde og tak over pumpe utvendig.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2021	Tekket om tak med nye beslag.	Håndverker	Fremvist
2019	Enkelte nye vinduer.	Håndverker	Fremvist
2019	Ny ytterdør.	Håndverker	Fremvist
2019	Gravd ned gulv i treningsrom i kjeller og belagt epoxy.	Håndverker	Fremvist
2019	Montert EPS-system rundt nedsenket felt.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Rømning:
Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i kjeller.

Merk at et vindu i treningsrom i kjeller oppfyller krav til størrelse, men det er plassert mer enn 1,0 meter over gulvnivå, og det anbefales av den grunn å etablere trinn eller fastmontert benk under vinduet for å sikre tilgjengelighet og rømningsmulighet i henhold til gjeldende forskrifter.

Romhøyde:
I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i deler av kjelleren.

Lysinnslipp:
Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i deler av oppholdsrommene i kjelleren.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.

Radon er ikke vurdert i denne rapporten, men eier har fremvist radonmåling fra 2023. Dokumentasjon på radonmåling viser under grenseverdier.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG 2

Støpt betonggulv på grunn.
Epoxybelagt gulv i nedsenket del i treningsrom.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

Underetasje/kjeller: Skjevheter over to meters avstand i stue er målt til 12 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 15 mm.
I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

Eier opplyser at det er montert EPS-system for å forhindre kapillært oppsug i å vandre videre opp i konstruksjonene. Inne i treningsrom er det registrert vannansamlinger under epoxybelegg, og dette medfører at gulvoverflater jevnlig må vedlikeholdes for å unngå vannopptregning i rommet. Eier opplyser at vannet siver inn fra langs muren, og at det må forventes tiltak mot å forhindre vanninnsig.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng — TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Kontor og kjellerstue.
Eier er imidlertid ukjent med når rommene er foret ut.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Registrert mindre riss på enkelte betong overflater. Vurdert til å være kosmetisk.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer opp mot 17,2 vektprosent. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader.

Under hulltakingen i kjellerstuen ble det registrert en diffusjonsperre bak kledningen. Dette begrenser utluftingen av fuktighet fra grunnmuren og øker risikoen for potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering — TG 1

Utvendig drenering er ifølge eier fra 2010.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er registrert grunnmursplast, men topplisten var under befaring stedvis avrevet eller manglende. Topplister er i følge eier remontert i etterkant av befaring.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. I dette tilfelle er terrenget stort sett flatt. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger vekselvis i bindingsverk og teglsteinsfasade over grunnmur i betong.
Yttervegger er vekselvis kledd med trepanel, og forblendet med teglstein.
Grunnmuren er pusset og malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Ja, det er registrert avskallinger på grunnmuren.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert avskallinger og slitasje på teglsteinsfasader.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på teglfasader.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 16 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 14 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm, og/eller totale avvik over 15 mm gis tilstandsgrad 2. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 1

Flatt yttertak, tekket med asfaltbasert takmembran. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult, og vurderes derfor opp mot alderen.

Yttertaket er tekket med takkpapp.

Taktekkingen er ifølge eier fra 2021.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei, taket er et kompakttak, uten synlig lufting.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 1

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i trappen. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Ytterdør/sikkerhetsdør i stål, med brannklasse EI 30.
Tofløyet terrassedør med tolags isolerglass.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Merk noe kosmetiske riper i glass på terrassedør.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 1

TG 1

Kjeller:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018, i treningsrom og kontor (ekstra lydtette ifølge eier).

1. etg:
Vinduer med tolags isolerglass.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018, i kjøkken og hovedsoverom (ekstra lydtette ifølge eier).

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer - 2

TG 2

Kjeller:
Vinduer av enkle koble glass i et disponibelt rom i kjeller.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986 i kjellerstue.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Eier opplyser at han har kjøpt inn nye vinduer til kjellerstuen, men ikke montert disse.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Kjeller: Fliser i kjellerstue. Malt betong i to boder. Epoxy i treningsrom. Teppe for øvrig.

1. etasje: Fliser i entré. Tregulv for øvrig.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje på tregulv i stue og enkelte hulrom (bom) under fliser i kjellerstue.
Øvrig gulvoverflater har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker, men er fremstår i alminnelig stand uten slitasje utover normal grad.
Eier opplyser at tregulvet kan slipes og behandles.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Kjeller: Panel i stue, malte/pusset betong og plateslåtte vegger for øvrig.

1. etasje: Malte overflater. Tapet på enkelte vegger i soverom og stue.

Vurdering
Normal slitasjegrad iht. alder på overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Kjeller: Malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,18 meter. 2,16 i soverom og 2,75 i treningsrom.

1. etasje: Malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,34 meter.

Vurdering
Normal slitasjegrad iht. alder på overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Feieluke er synlig i kjeller, bak bokhylle.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør og kobberrør.
Fordelerstokk er lokalisert i kasse i kjeller inne på kontor.
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kasse i kjeller.
Automatisk vannstopper i kjøkken og teknisk rom/vaskerom.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på kobberrør. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder TG 1

Komplett innemodul for varmtvann og oppvarming på 176 liter, produsert i 2020. Berederen er montert i rom i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Vannbåren varme TG 1

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.
Fordelerstokk er lokalisert i rom i kjeller ved modul.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon TG 2

I hovedtrekk naturlig ventilasjon.
Vifteanlegg som er tilknyttet avtrekksfunksjon i kjøkken og to bad, ifølge tidligere salgsoppgave (ikke besiktiget på tak av takstmann).
Friskluftsventiler i samtlige oppholdsrom.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut yttertak.
Spalteventiler i vinduer i stue i 1. etg.
Luftespalte under dør mot to våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er i hovedsak utstyrt med et naturlig oppdriftsventilasjonssystem, spesielt i kjeller, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, mikro, gass-topp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2010.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.
Gassbeholder i benkeskap ifølge eier.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Kjøkkeninnredning - Benkeplate TG 2

Benkeplate i stein.

Vurdering
Benkeplaten har sprekker og er delvis avknekt. Det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting av benkeplate mot entré.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong TG 2

Hage på til sammen 91 m², 38 m² av disse er belagt med terrasse i trekonstruksjon .

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei. Rekkverk i den forstand er ikke aktuelt da det ikke er noen høydeforskjeller på mer enn 0,5 meter. Det er belagt rister over lysgraver.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Skjevheter og skavanker i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på treterrasse.

Bad - 1 (lite bad)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bunnsvill.
Sted for måling: Bak dusjsonen (i omkledningsrom).
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Eier har i etterkant av befaring skiftet ut silikon og fylt på fuger i begge bad.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet eller fremvist dokumentasjon på kompenserende løsning, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres og/eller dokumentasjon på innebygd sisterne bør innhentes for å lukke avviket.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad - 2 (Stort bad)

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2010.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad — TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Teknisk rom i kjeller under bad i 1. etg, målt i nærliggende trevirke i gulvkonstruksjon.
Sted for måling: Under sluk.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst i konstruksjonen i etasjen under badet.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av konstruksjonen avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i metall.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Eier har i etterkant av befaring skiftet ut silikon og fylt på fuger i begge bad.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Teknisk rom

Om rommet

Rommet i kjeller som er omtalt som teknisk rom inneholder ikke sluk, og defineres herunder ikke som et våtrom. Da rommet har tekniske installasjoner blir imidlertid disse vurdert, og rommet sådan bør behandles som et rom med vanninstallsjoner.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Sanitær

TG 1

Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte front.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i kjellerstue.
Varmepumpe er montert i treningsrom og i et soverom.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Sikringskap og store deler av el-anlegget i første etasje er fra 2010.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og ukjent aldersomfang på el-anlegg i kjelleren, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	130			
1. etasje	140			91
Sum	270			91
Totalt bruksareal	270			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller	Trappegang, kontor, kjellerstue, treningsrom, disponibelt rom, teknisk rom og tre boder.		
1. etasje	Entré, stue/kjøkken/spisestue, gang/trappegang, to soverom, to omkledningsrom og to bad.		

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Bakkeplan		16		
Sum		16		
Totalt bruksareal	16			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Bakkeplan		Garasjerom	

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hasnes, Øystein	9578-5999-4-2205751	2025-03-24 14:09:42

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
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordstrandveien 67C, 1164 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Øystein Hasnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 2018

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: 2131964
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: Entrepenør Lohne & Lauritzen, elektriker Trygve Kråkenes Elktrognisten og rørleggerfirmaet Brødrene Jacobsen AS, total renovering i 2010. Sam Tak AS, lyd-isolert rundt avtrekk til tak, utført 23 Februar 2021. PE BYGG AS, nye fuger bad/dusj, utført 19 Mars 2025.

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

Eventuell kommentar: Før min tid i boligen

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

Eventuell kommentar: alt papir av arbeider jeg fikk fra tidligere eier følger med

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: Ved totalrenovering ble tilgang til pipe murt igjen og ikke brukt etter dette. Ingen problemer historisk. Sam Tak AS, komplett nytt tak, heldekkende pipebeslag med buehatt, utført 23 Februar 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Lohne & Lauritzen, begge yttervegger mot atriumshage, 2010. Ved utgraving treningsrom ble det påvist drenering mot nabo uvisst når. Ved utgraving 80/90 tallet av kjellerstue ble det drenert rundt.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hele det elektriske anlegget i første etasje er skiftet i regi av tidligere eier i forbindelse med oppgradering utført mens de eide. Ny sikringstavle ble installert da.

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

Eventuell kommentar: trådløs kommunikasjon modul er lovlig fjernet fra smartmåler. kan settes inn.

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

Eventuell kommentar: Det er lagt opp til mulighet for el-billader i garasje.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fossum & Kristiansen AS, Tilkobling på avløp i gulvet(gulvet er åpent) ,vann til wc, oppstikk for wc gulvmodell, vann og avløp til håndvask. 17.06.2021

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eiers far gravde ut kjellerstue 80/90 tallet. Jeg har gravet ned tidligere vaskerom som nå er treningsrom for økt takhøyde.

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?
Ja

Beskriv: Norsk klimasenter, Onsdag 07.08, 2024 kontroll varmepumper Norsk klimasenter, 2021-11-09 kontroll varmepumper EPS Fuktsikring 7/12-21 kontroll EPS system

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Brannsikring - 30.11.2018 - ny ytterdør med kodelås Norsk Klimasenter, 2021-06-14, installasjon duo varmepumpe begge soverom oppe. Vp Kjerneboring Og Betongsaging AS, utgraving kjeller treningsrom + utsaging vindu treningsrom. 19.05.2021 Fuktspesialisten AS, 2021-06-16 installasjon EPS system Atle Allsidig bygg innsett vindu 17 nov 2021 Rrb Betong AS 28.12.2021 muring trapp og vegger+gulv treningsrom samt heller trapp ute. Norsk Klimasenter, 16.juni 2022, installasjon varmepumpe treningsrom nede

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 8 mars 2023 - 16 mars 2023, gjennomsnitt 93 Bq/m3

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: Sprekk mellom fliser stort bad som var fra jeg kjøpte i 2018 samt ny sprekk mellom fliser lite bad er utbedret og fugemasse i dusj oppe er bytte pga svertesopp.

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)
Ja

Beskriv: Sprekker i epoxy treningsrom har ført til innsig av vann. Er i dialog om å få tilbud på nytt lag med tykkere epoxy.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen tank

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

Nei

Eventuell kommentar: er en liten del av felles leketomt mot barnehage som er i felles eie og som jobbes med å få brukt eller solgt

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: 13-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hasnes, Øystein	2025-03-24

Identifikasjon

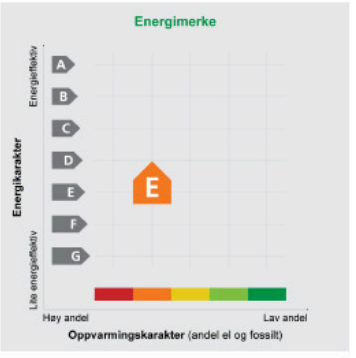
bankID Hasnes, Øystein

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordstrandveien 67 C
Postnr	1164
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	181
Bnr.	736
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80652186
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-810151
Dato	01.09.2017



Eier	Eskil Andreas Aulie
Innmeldt av	Eskil Andreas Aulie

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 44 667 kWh pr. år

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

44 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere solvarmeanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot det fri**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordstrandveien 67 C
Postnr/Sted: 1164 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 01.09.2017 22:16:07
Energimerkenummer: A2017-810151
Ansvarlig for energiattesten: Eskil Andreas Aulie
Energimerking er utført av: Eskil Andreas Aulie

Gnr: 181
Bnr: 736
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80652186

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot det fri

Gulv mot det fri etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning.

Tiltak 5: Isolere loftsluke

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: 181/1 Gruppe A 1 Munkerud gård.		Journalnr.: 67/1247	Tegn. nr.: 1-2
Arbeidets art: Atriumhus.		Innlevert: 3/5-67	
Bygningens art:			
Byggherre: Kr. Gjölberg, Munkerud gård.			
Byggemelder: Ark. Jörg Mund, Skjolden, Blommenholm.			

Dato: ~~5. september 1967.~~ FG/IN

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

Overlyset i kjökken må utføres slik at det ikke dannes kondens.

Det vises til vedlagte reguleringsbestemmelser samt til byplankontorets påtegning av 17/8-1967 på kartet.

Peis må anmeldes særskilt. Pipen må fundamenteres.

Fargeforslag må innsendes senere.

Reguleringsplanen er sendt til stadfestelse 4/8-1967.

Det vises til brannvesenets uttalelse av 31/8-1967.

Det må redegjöres for bjelkenes dimensjoner.

Tegninger som viser forskriftsmessig tilfluktsrom må innsendes.

Garasjene må anmeldes særskilt.

Det er opplyst at kjörbar adkomst til garasjene og parkeringsplassene skal skje fra Brattvoldveien like sönnenfor atriumhusene på byggherrens egen eiendom. Kart som viser denne adkomst må innsendes.

Det er opplyst er reguleringsplan for söndre del er under behandling i byplankontoret.

Tydelige tegninger som også klart angir planene for samtlige hus, herunder tilfluktsrom må innsendes snarest.

Tomtene må sammenföyes til ett matrikkelnummer, eventuelt forslag til deling må innsendes.

Det må i henhold til punkt 3 i reguleringsbestemmelsene sendes inn disposisjonsplan samt redegjörelse for det som er angitt i förste avsnitt i punkt 3.

Fortsettes

5000 sert. 12-58. K. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted: 181/ Gruppe A 1. Munkerud gård.	Journalnr.: 67/1247	Tegn. nr.: 1-2

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Planen være stadfestet. 9.2
- [x] I. Erklæring om at tilfluktsrom vil bli bygget må være innsendt.
- [x] J. Tomtene være sammenføyet. tr. innkn. utvarb. i byl. Gjelander

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

A.Gjerstad
bem

Finn Giertsen

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

B. 16-A. 5000. 1341/62. K. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1
OV/BR

KOPI

Oslo, den 23.3.71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr 181 bnr 736 Gruppe A 1. Nordstrandvn. 67 c.
Journalnr.: 67/1247
Arbeidets art: Del av atriumhus.
Avsluttende synsforretning: 4.3.71.
Bygningens art: Nybygg.
Byggherre: Hr. Andreas Borge Pettersen.
Byggemelder: Ark. Jörg Mund, Skjolden, Blommenholm.
Ansvarshavende: Tömmermester Ernst Weydahl, Ö.Prinsdalsvei 31, Hauketo.

Gjenpart er d.d. sendt Kr. Gjölberg, Måkevn. 44, Ulvöya.

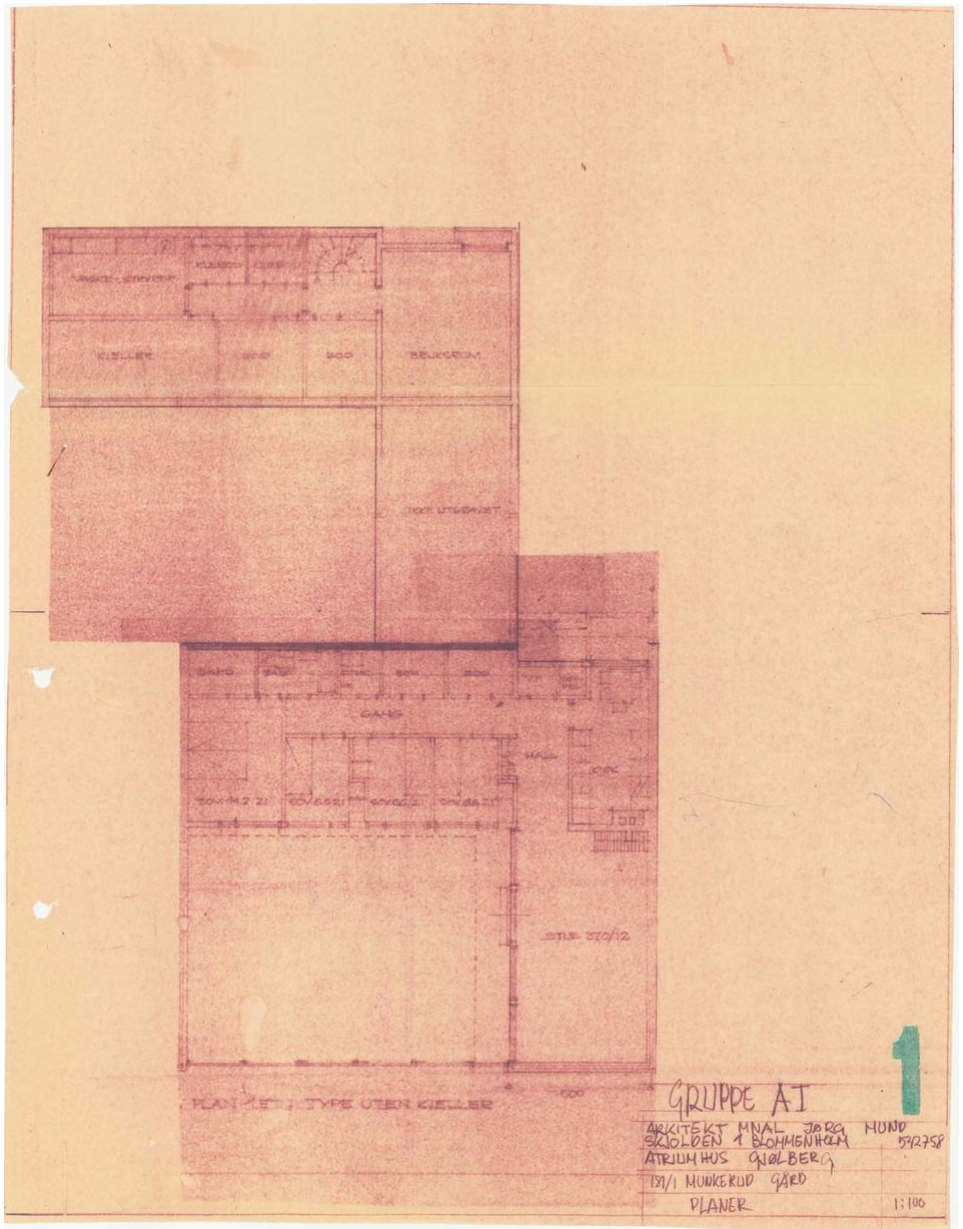
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

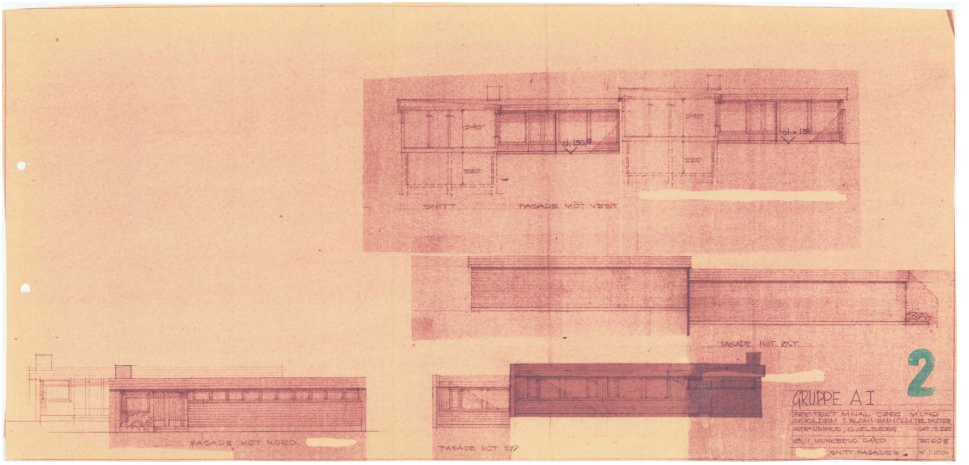
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

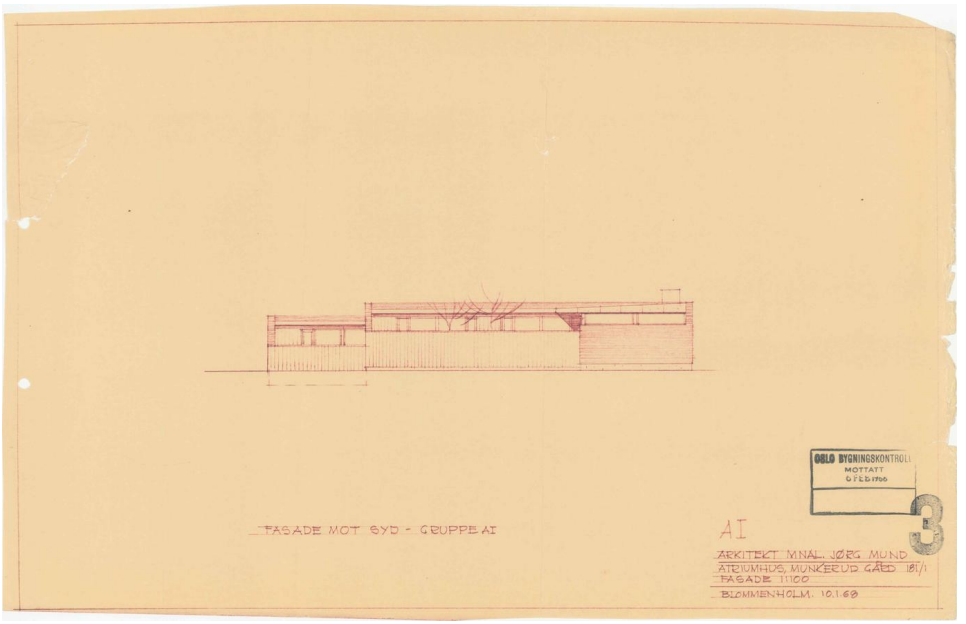
fung. D. Verndal
Direktørlingeniør
O. Verndal.

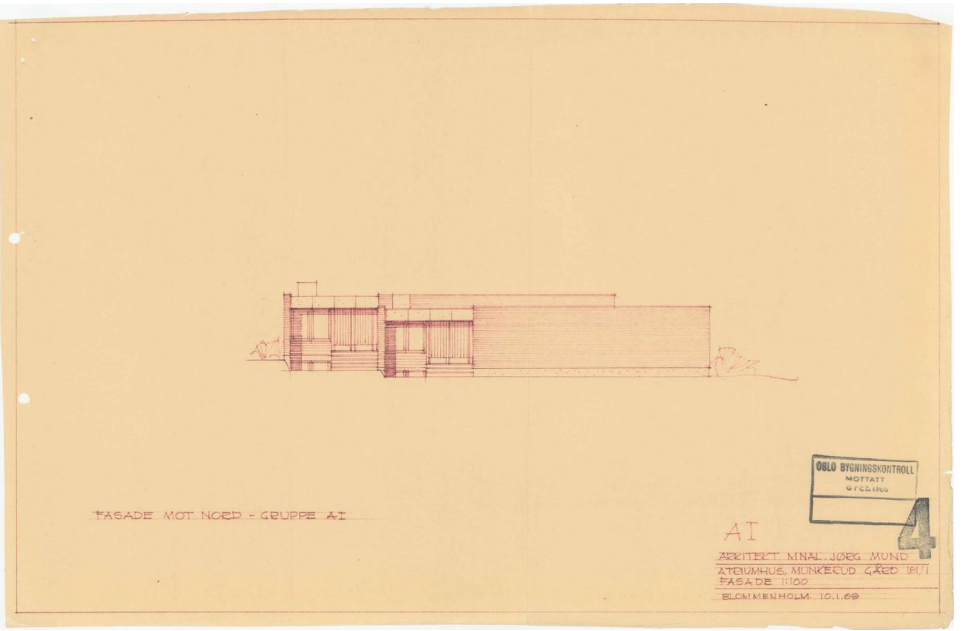
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

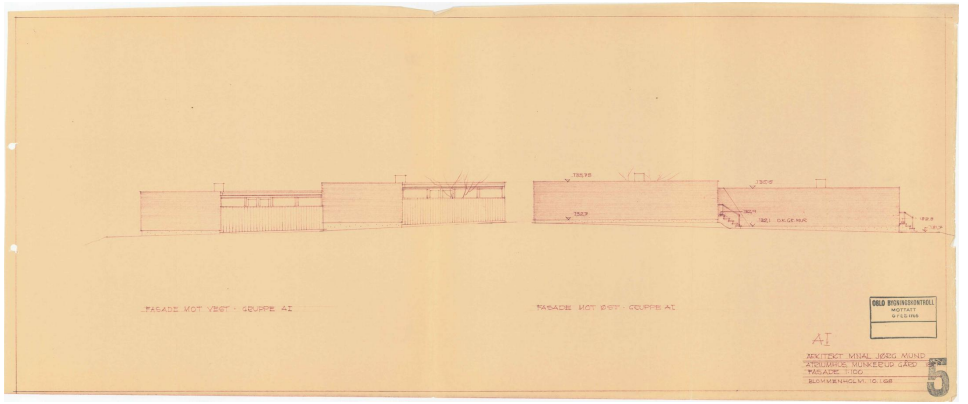
SKJ. C/III. 4000. ANDVORD 2094/69.

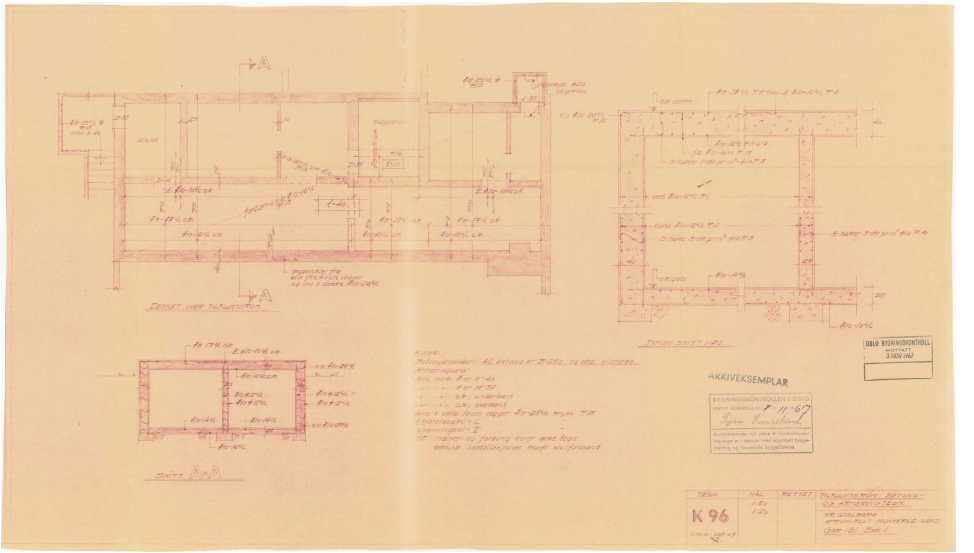

KJELLER
BEBOERROM
GANG
STUE 570/12
PLAN AV 1 TYPE UTEN KJELLER
GRUPPE AI
ARKITEKT MNAL JØRG MUND
SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM
ATRIUM HUS GJØLBERG
131/1 MUNKERUD GÅRD
PLANER
1:100
1

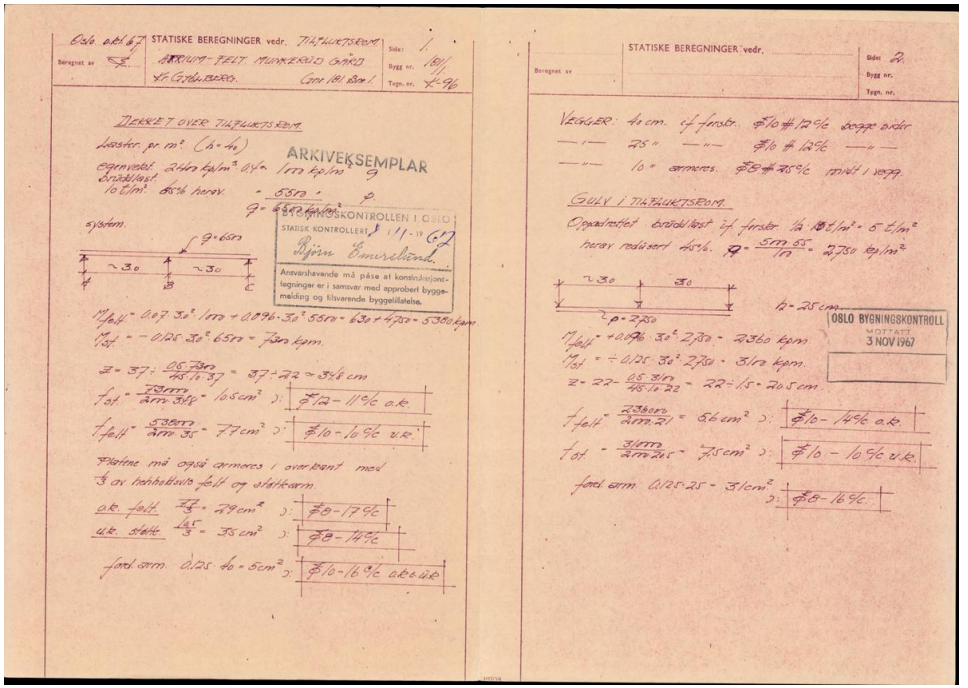

SNITT
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
GRUPPE AI
2


FASADE MOT SYD - GRUPPE AI
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 FEB 1960
3
AI
ARKITEKT MNAL. JØRG MUND
ATRIUMHUS, MUNKEENG. GÅED 181/1
FASADE 1:100
BLOMMENHOLM. 10.1.60


FASADE MOT NORD - GRUPPE AI
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 FEB 1960
4
AI
ARKITEKT MNAL. JØRG MUND
ATRIUMHUS, MUNKEENG. GÅED 181/1
FASADE 1:100
BLOMMENHOLM. 10.1.60


FASADE MOT VEST - GRUPPE A1
FASADE MOT ØST - GRUPPE A1
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 FEB 1968
A1
ARKITEKT MAAL JØRG MUND
ARBUMARKE MUNKEDUD GÅRD
FASADE 1:100
BLOMMENHOLM 1.10.1968
5


SNITT A-A
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 NOV 1967
AKKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
K 96



Oslo okt 67 | STATISKE BEREGNINGER vedr. TILTAKSROM | Side: 1
Beregnet av | ARKIVUM - FELT MUNKERUD GÅRD | Bygg nr. 181
Gr. Gyldendahl | Gnr 181 Bnr 1 | Tegn. nr. 4-96

TAKKET OVER TILTAKSROM

ARKIVEKSEMPLAR

Laster pr m² (h = 4)
egenvekt 2400 kp/m³ 0,4 m 1100 kp/m² g
Snølast 100 kp/m² p
g = 6500 kp/m²

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATSK KONTROLLERT
1/11-67
Bjørn Emmerhoff
Ansvarshavende må påse at konstruksjonsberegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

system.

q = 6,5 t/m
~3,0 ~3,0
A B C

M felt = 0,07 · 3,0² · 1,1 t/m + 0,096 · 3,0² · 5,5 t/m = 6,3 t + 4,7 t = 5,3 t/m
M tot = −0,125 · 3,0² · 6,5 t/m = 7,3 t/m

z = 37 − 0,5 · 7,3 t / 45 kp/cm² · 37 = 37 − 2,2 ≈ 34,8 cm
f tot = 73000 kp / 2 arm 38,5 = 1,65 cm² ⌀12 – 11% a.r.
f felt = 53000 kp / arm 35 = 1,77 cm² ⌀10 – 16% u.r.

Platene må også armeres i overkant med ¾ av tverrsnittets felt og støtte arm.
o.r. felt ¾ · 39 = 29 cm² ⌀10 – 17%
u.r. støtte ½ · 70 = 35 cm² ⌀10 – 14%
ford. arm. 0,125 · 40 = 5 cm² ⌀10 – 16% o.r. og u.r.

STATISKE BEREGNINGER vedr.
Beregnet av | Side: 2 | Bygg nr. | Tegn. nr.

VEGGER: 40 cm. iht forsk. ⌀10 # 12% begge sider
— " 25 " — " ⌀10 # 12% — " —
— " 10 " sammens. ⌀8 # 25% midt i vegg

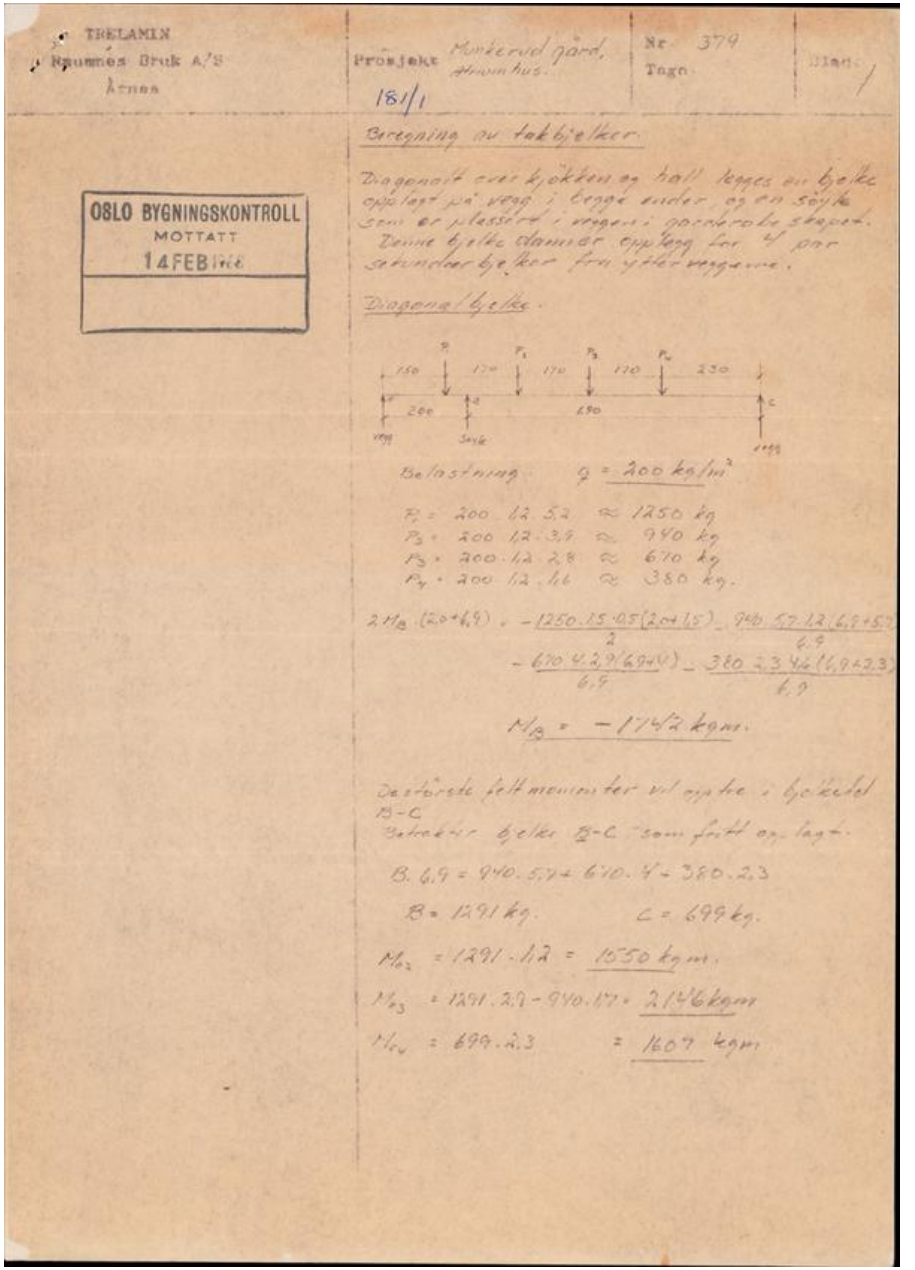
GULV I TILTAKSROM

Opplastet brukslast iht forsk. ½ · 1 t/m² = 0,5 t/m²
herav redusert 45%. q = 5 m / 11 = 2,750 kp/m²

~3,0 3,0
q = 2,750
h = 25 cm

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 NOV 1967

M felt = +0,096 · 3,0² · 2,750 = 2,360 kpm
M tot = −0,125 · 3,0² · 2,750 = 3,1 t kpm
z = 22 − 0,5 · 3,1 t / 45 · 1,0 · 22 = 22 − 1,5 = 20,5 cm
f felt = 236000 / 2 arm 20,5 = 5,6 cm² ⌀10 – 14% o.r.
f tot = 310 / 2 arm 20,5 = 7,5 cm² ⌀10 – 10% u.r.
ford. arm. 0,125 · 25 = 3,1 cm² ⌀8 – 16%



TRELAMIN
Rognnes Bruk A/S
Årnes

Prosjekt: Munkerud gård, Hovedhus. | Nr. 379 | Tegn. | Diam. /
181/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 FEB 1968

Beregning av takbjelker.

Diagonalt over kjøkken og hall legges en bjelke opplagt på vegg i begge ender, og en søyle som er plassert i ringen i garderobe skapet. Denne bjelke danner opplag for 4 par sekundær bjelker fra ytterveggene.

Diagonal bjelke.

Belastning q = 200 kg/m²

$P_1 = 200 \cdot 1{,}2 \cdot 5{,}2 \approx 1250$ kg
$P_2 = 200 \cdot 1{,}2 \cdot 3{,}9 \approx 940$ kg
$P_3 = 200 \cdot 1{,}2 \cdot 2{,}8 \approx 670$ kg
$P_4 = 200 \cdot 1{,}2 \cdot 1{,}6 \approx 380$ kg.

$2 M_B (2{,}0 + 6{,}9) = -\frac{1250 \cdot 15 \cdot 05 (2{,}0 + 15)}{2} - \frac{940 \cdot 5{,}7 \cdot 12 \cdot (6{,}9 + 5{,}7)}{6{,}9}$
$- \frac{670 \cdot 4{,}2 \cdot 9 (6{,}9 + 4)}{6{,}9} - \frac{380 \cdot 2{,}3 \cdot 4 \cdot 6 (6{,}9 + 2{,}3)}{6{,}9}$

$M_B = -1742$ kgm.

Det største felt moment inntreffer ved opplaget i bjelkefelt B-C
Betrakter bjelke B-C som fritt opplagt.

$B \cdot 6{,}9 = 940 \cdot 5{,}7 + 670 \cdot 4 - 380 \cdot 2{,}3$

B = 1291 kg. C = 699 kg.

$M_{b2} = 1291 \cdot 1{,}2 = 1550$ kgm.
$M_{b3} = 1291 \cdot 2{,}9 - 940 \cdot 1{,}7 = 2146$ kgm
$M_{b4} = 699 \cdot 2{,}3 = 1607$ kgm

TRELAMIN
Nesmes Bruk A/S
Årnes

Prosjekt: Munkerud gård, Atrium hus

Nr. 379
Tegn:

Blad: 2.



Maks. mom. opptrer over søyle B

$M_B = -1742$ kgm $W_{erf} = \frac{174200}{130} = 1340\ cm^3$

Velger bjelke 12,5 × 25,4 × 948

høyde over søyle $25 + \frac{17,220}{948} = 25 + 4 = 29$ cm

$W = \frac{12,5 \cdot 29^2}{6} = 1752\ cm^3$

Kontroll av spenning over søyle

$\sigma = \frac{174200}{1752} = 99\ kg/cm^2 < 130\ kg/cm^2$

Bjelker over stue/kjøy og soverom i 1 løy utføres alle med dimensjoner 9 × 22,4 × 665 og med en c/c-avstand = 1,2 m.
Bjelker over soverom har lengst fri spennvidde = 6,2 m.

Kontroll

Belastning $q = 200 \cdot 1,2 = 240\ kg/m$

$f_o = \frac{5 \cdot 2,4 \cdot 620^4}{384 \cdot 10^6 \cdot 11718} = 358$ cm

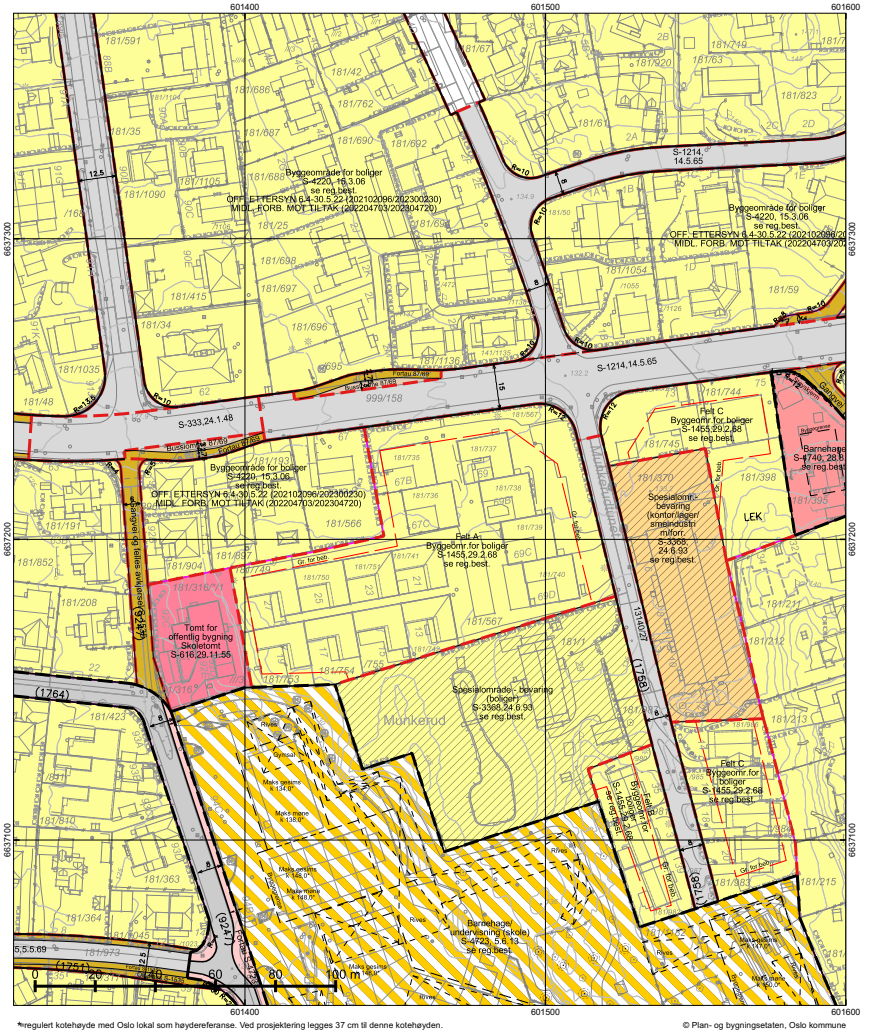
$\sigma_{b,o} = \frac{2,4 \cdot 620^2}{8 \cdot 937} = 123\ kg/cm^2$

$h/b = 29/25 = 1,16$

$y_{max} = 358 \cdot 0,45 = 161$ cm $< \frac{620}{300} = 2,06$ cm

$\sigma_{b,max} = 123 \cdot 0,61 = 75\ kg/cm^2 < 130\ kg/cm^2$

Rett Bjelke.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 20.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

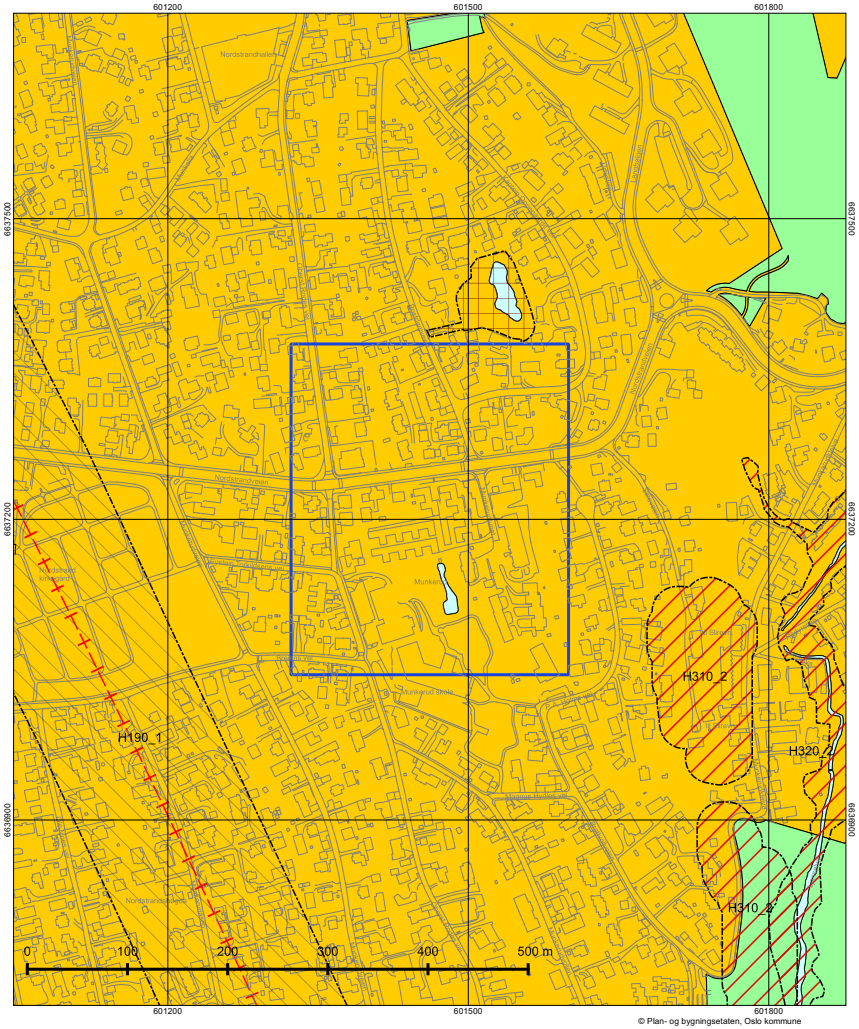
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140018/ 86508107
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: NORDSTRANDVEIEN 67C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/736

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140018/86508107
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
NORDSTRANDVEIEN 67C

Dato: 20.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508107
8389918

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 736

Vi viser til bestilling av 20250320 for NORDSTRANDVEIEN 67C.

GNR. 181 BNR. 736

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.02.1969.

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

250 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 for Geodata
Matrikkelenheten

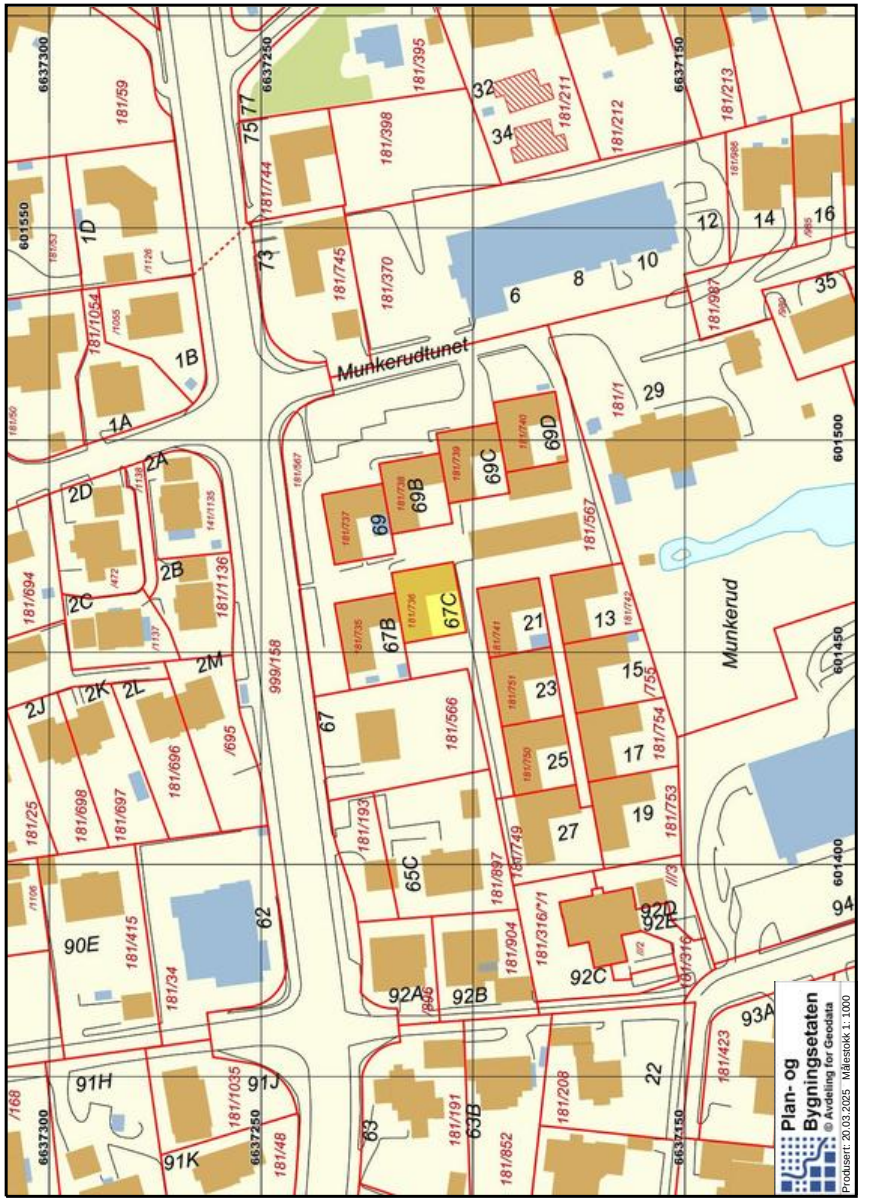
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-1455

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.181 bnr.1 , m.fl.,Munkerud.

Vedtaksdato: 29.02.1968
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196801204
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 181, BNR. 1 M. FL. (FELT A OG B) OG REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 181, BNR 1 M. FL. (FELT C), MUNKERUD,OSLO KOMMUNE.

§ 1. I felt A skal oppføres atriumhus i én etasje. Det skal være biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 pr. boligenhet.
Takvinkelen skal være ca 4 grader.
Utnyttelsesgraden må ikke overskride 0,26.

§ 2. I felt B skal oppføres atriumhus i én etasje samt 2 stk. eneboliger i to etasjer.
Det skal være biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 pr. boligenhet.
Takvinkelen skal være ca. 4 grader.
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,22.

§ 3. I felt C skal oppføres atriumhus i én etasje. Det skal være biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 pr. boligenhet.
Takvinkelen skal være ca. 4 grader.
Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,18.

§ 4. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 5. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for fellesarealer (gang- og kjøreveger samt garasje- og biloppstillingsplasser).
Til bygningsrådet skal det sammen med byggemelding innsendes plan for planering og beplantning i mål 1:500.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordstrandveien 67C 1164 OSLO

Betegnelse: Gnr 181, bnr 736 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no