

Langmyrgrenda 55 D

5 soverom | 228 kvm | Rekkehus





Velkommen til

Langmyrgrenda 55 D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
26	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Stort og velholdt rekkehus med solrike uteplasser, 5 sov, 2 bad, garasje og kjeller med egen inngang. Unik beliggenhet.

Prisantydning	18 900 000,-
Omkostninger	473 880,-
Totalpris	19 373 880,-
BRA-i	228 kvm
Soverom	5
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1962
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Stort rekkehus med naturskjønne- og barnevennlige omgivelser i markagrensa på Nordberg. Boligen ble betydelig oppusset i 2012 med 2 nye bad, nytt kjøkken og moderniserte overflater. Boligen går over 3 plan og har en solrik markterrasse, en frodig og idyllisk hage samt en gårds plass med biloppstillingsplasser og el-lader.

- Blindgate
- Peisinnsats
- Garasje i rekke
- God lagringsplass
- 2 moderne bad
- Stilrent Kvik-kjøkken
- Gode sol- og lysforhold
- Egen inngang til underetasjen
- Biloppstillingsplasser og el-lader
- Barnevennlige og naturskjønne omgivelser
- Sydvendt terrasse på 68 m² med pergola og Jacuzzi
- Umiddelbar nærhet til marka, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon

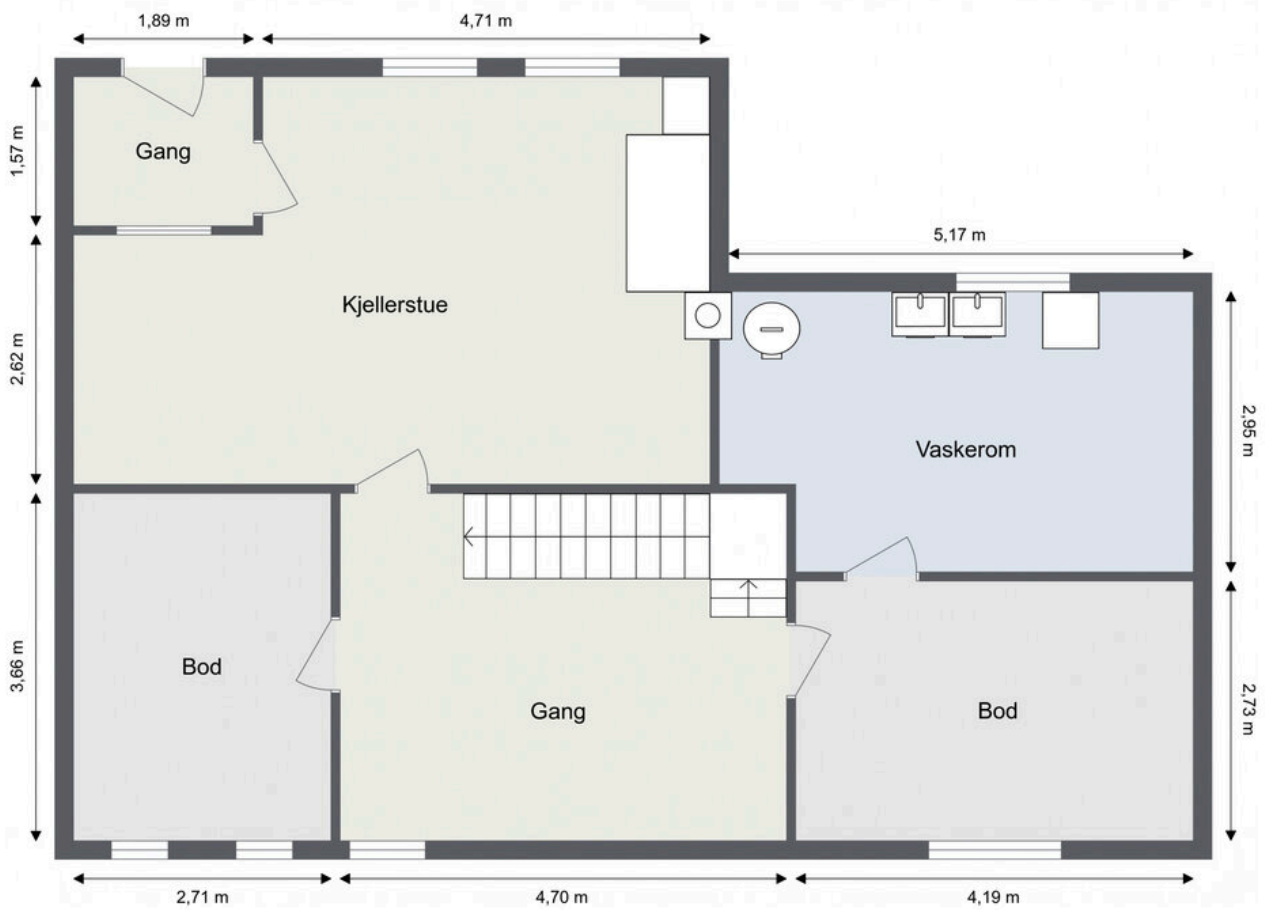
Tyder



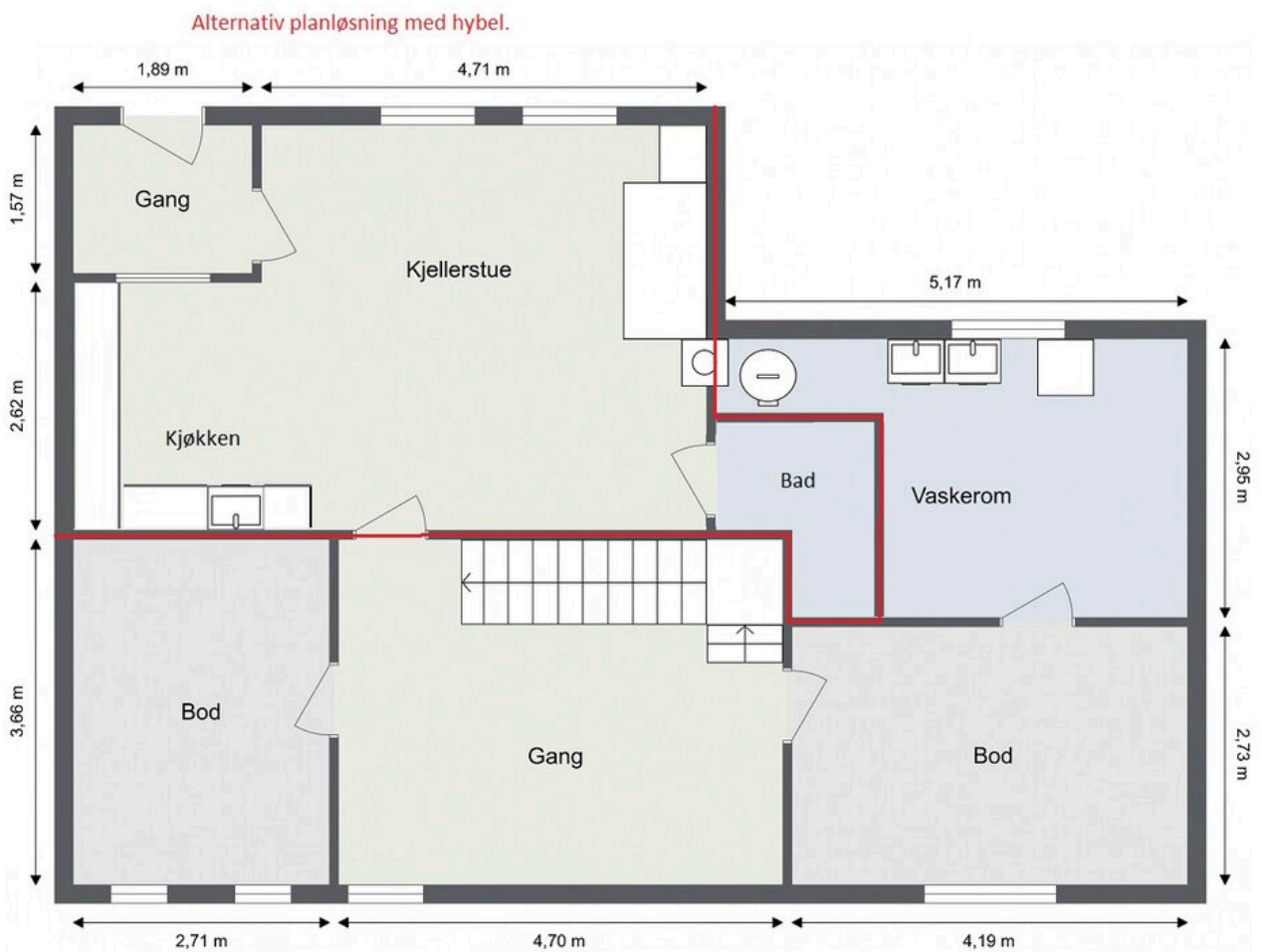
Tyder



Tyder



Tyder



Stue med store vindusflater og flott peisinnsett fra 2012 med vedhulle. Solskjerming og myggnetting montert på innsiden av vinduet til høyre.



Velholdt familiebolig med god standard. Stor stue på ca. 29 m² med god plass til sittegruppe og annet møblement.

Pene overflater i stue, spisestue, kjøkken og hall oppusset i 2012 og nymalt i oktober 2025.



Stuen er åpen mot spisestuen og delvis åpen mot kjøkkenet.



Spisestue på ca. 15 m² med direkte adkomst til kjøkken og terrasse.

Spisestue med god plass til langbord og bred skyvedør til terrasse og hage.



Lun og skjermet uteplass, delvis overbygget og med en stor og solid pergola med elektrisk markise.

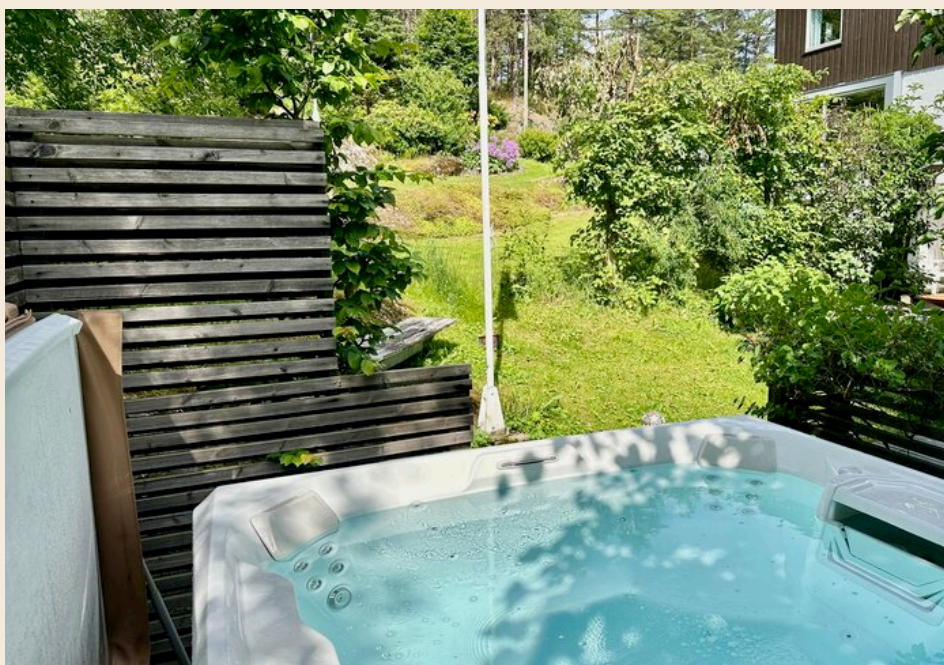
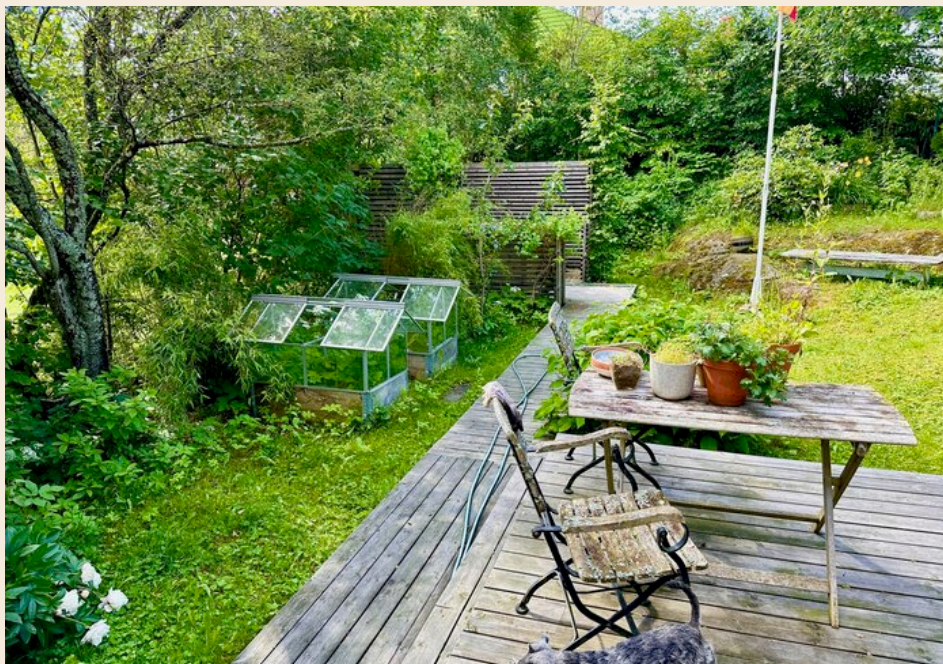


Terrasseplattung på hele 68 m² med god plass til utemøbler.

Sydvendt terrasse og hage med svært god solforhold.



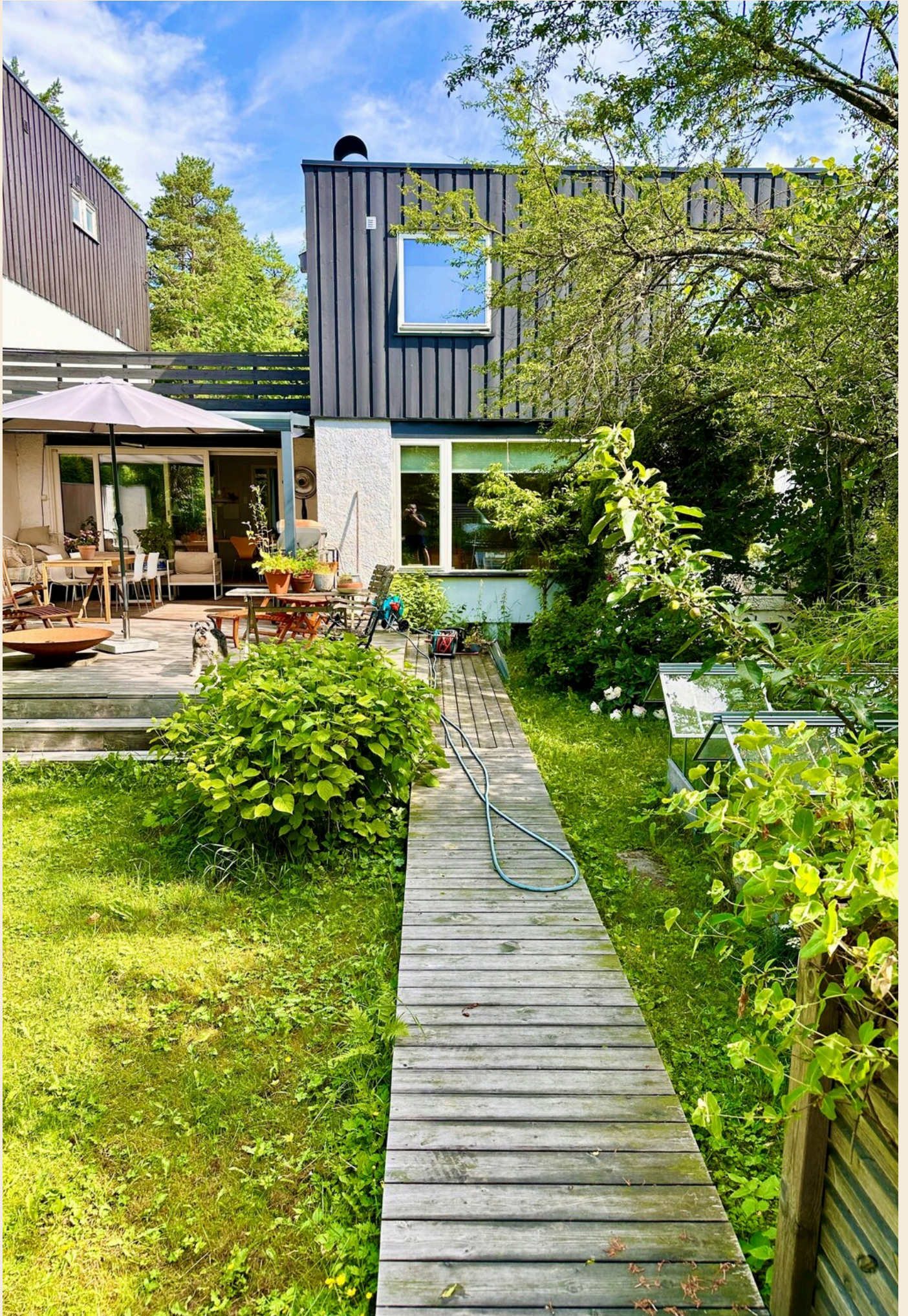
Selgers sommerbilde. En frodig og idyllisk hage.



Selgers sommerbilde. En frodig og idyllisk hage.

Selgers sommerbilde. En frodig og idyllisk hage.





Gjennomgående lysinnslipp fra spisestue til kjøkken og hall.

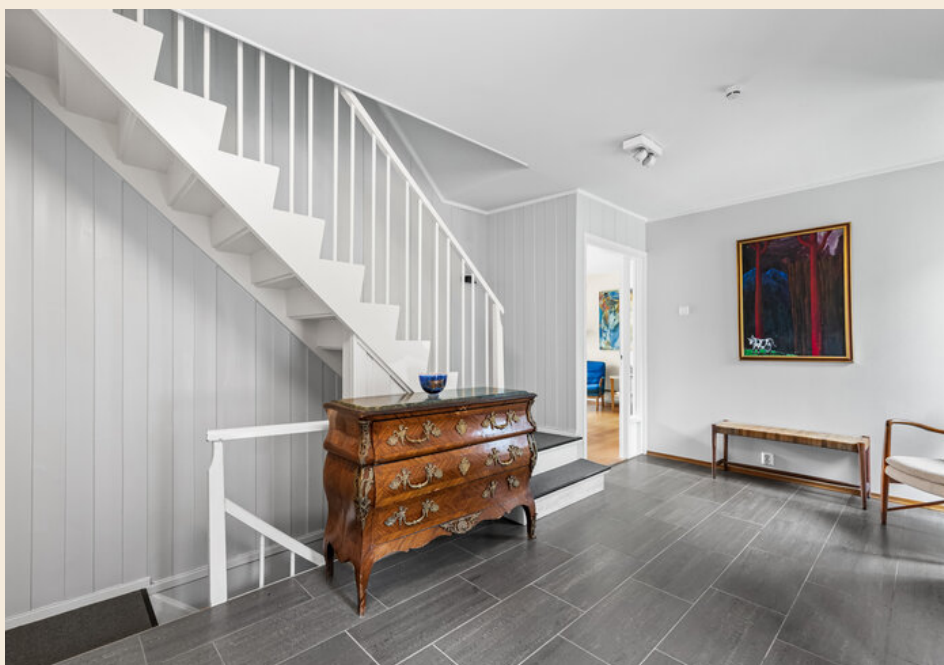


Stilrent Kvik-kjøkken fra 2012 av typen XL med ekstra dype og høye skrog. Svært god skap- og benkeplass. Myggnetting montert på innsiden av vinduet.

Komposittstein benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombiovn med mikro. Komfyrvakt er montert. Frittstående kombi kjøle- og frysesskap medfølger også.



Stor flislagt entré/hall med garderobeskap. Adkomst til soverom, bad, spisestue og trapp.



Adkomst til 2.etg og underetasje/kjeller fra hallen.

Soverom på ca. 8 m² i 1.etg, innredet som kontor.



Det er også dør til bod innerst i rommet.



Flislagt bad i 1.etg renoveret i 2012 med stor dusjnische med glassvegg, vegghengt wc, speilskap med lys og servant med skuffer.

Trapperom i 2.etg med plassbygget skap samt adkomst til 4 soverom og bad.



Stort hovedsoverom på ca. 15 m² med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Rommet vender mot hagen.

Plassbygget garderobeskap og gode luftemuligheter med både vindu og terrassedør fra soverommet. Myggnetting montert på innsiden av døren.



Flislagt bad renovert i 2012 med håndkletørker, speilskap med lys, servant med skuffer og badekar (180x80).



Stor dusjnisje med regndusj, hånddusj og glassvegger samt vegghengt wc med innebygget susterne.

Soverom på ca. 8,5 m² vendt mot hagen, innredet som kontor.

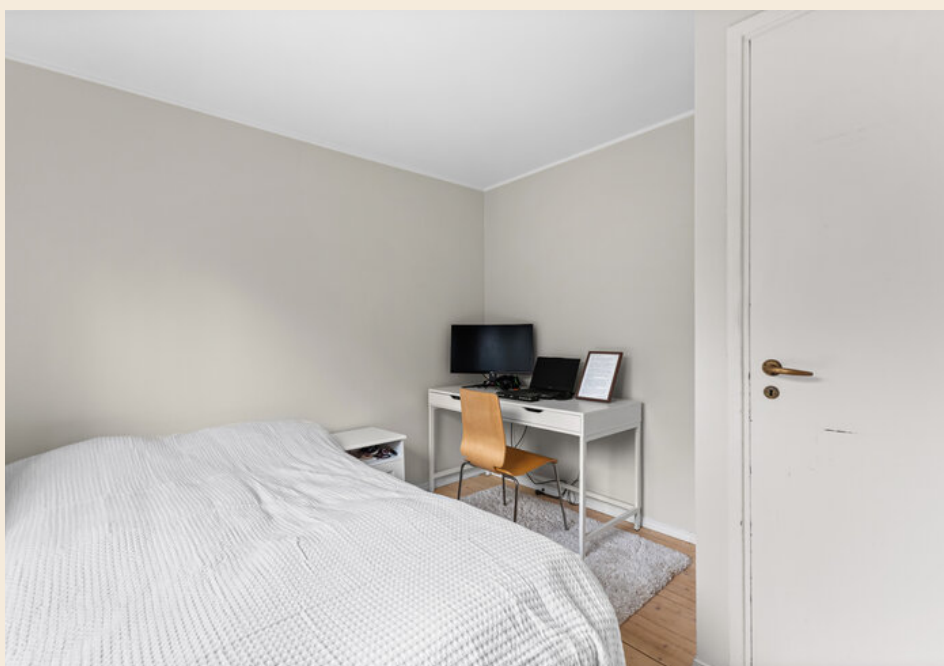


Soverom på ca. 8 m² med garderobeskap og plass til seng og skrivebord.



Soverom på ca. 9 m² med plassbygget garderobeskap. Rommet vender mot skogen.

Rommet har god plass til seng og skrivebord.



Utsyn fra soverom i 2.etg.



Stort trapperom/gang i underetasje/kjeller.
Tilstøtende bod med stort fryseskap og stort vinskap som medfølger.

Stor kjellerstue med gruepeis og god plass til møbler.



Rommet har et stort potensiale for å innredes etter egne behov og ønsker.



Kjellerstuen har direkte adkomst fra hagen med potensiell mulighet for å etablere hybel. Per dags dato ikke godkjent for varig opphold.

Stort vaskerom i kjelleren med utslagsvask, 300 liter varmtvannsbereider og alt av vannrør og stoppekraner lett tilgjengelig. Boligens rør- og el-anlegg ble skiftet ut i 2012.



Sykkel og utstyrsbod med
plattung nord for boligen
med sittegruppe for morgen
og kveldssol.



Selgers sommerbilde.

Illustrasjon av solforholdene
midtsommers. Sol i hagen
fra morgen til kveld.



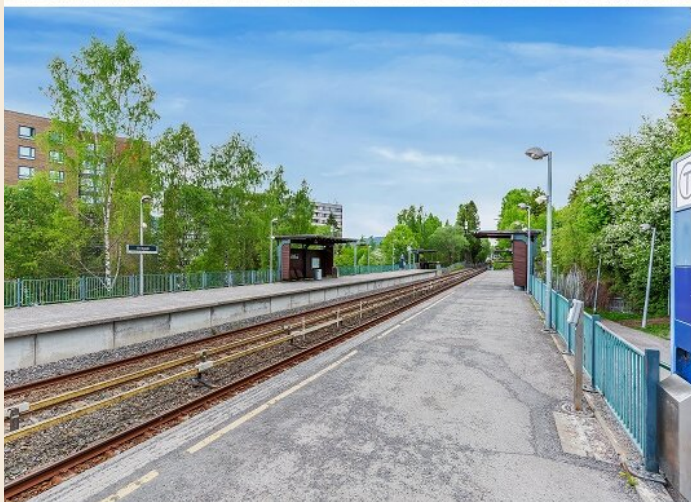
Gårdsplass med biloppstillingsplasser og el-lader montert på husveggen.



Svært barnevennlig beliggenhet nest innerst i en blindgate uten gjennomkjøringstrafikk.

Det medfølger også en garasje plass i rekke på 14 m², ca. 100 meter fra boligen.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0177/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langmyrgrenda 55 D, 0861 OSLO
Gnr 52, bnr 871 (ideell andel 1/1) / Gnr 52, bnr 718 (ideell andel 1/18) i Oslo kommune

Selgere
Rolf Nicolay Aspestrand
Øystein Mæland

Kjøpesum og omkostninger
18 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
472 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

473 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
488 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

19 373 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 388 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 247 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:

Boligen
Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Vaskerom, To ganger, Kjellerstue, To boder
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 68 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Bad, Gang, Fire soverom
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 4 kvm. Veranda

Garasjen
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasjerom
Total BRA: 14 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

1. etasje, BRA-I 85 m²: Entré/hall, Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken,
2. etasje: BRA-I 59 m²: Bad, Fire soverom
Kjeller: BRA-I 84 m²: Gang/trapperom, Vaskerom, To boder, Kjellerstue, Gang.

Innledning

Velholdt og oppgradert rekkehus over tre etasjer med attraktiv beliggenhet og gode solforhold. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger, særlig i 2012 hvor det ble etablert nytt elektrisk anlegg med automatsikringer, lagt nye vann- og avløpsrør, installert nye vinduer samt oppgradert innvendige overflater og gulv i 1. etasje. Det ble også rehabilitert bad i 2. etasje og etablert nytt bad i 1. etasje. Videre ble stue, spisestue, kjøkken og hall nymalt i oktober 2025.

I 2018 ble taket fornyet med nye beslag rundt pipe og ventilasjonshette. Samme år ble uteområdet betydelig oppgradert med utvidet terrasse, pergola med glasstak og automatisk gardin, samt installasjon av utendørs boblebad. Deler av ytterkledningen ble skiftet rundt 2017. I 2025 er det gjennomført rørfornyning av felles avløpsrør i husrekken.

Eiendommen har gode solforhold med morgensol på fremsiden mot marka, ettermiddags- og kveldssol i hagen, samt kveldssol på fremsiden i sommerhalvåret.

1. etasje

Entré/hall

Velkommen inn! I boligen blir man møtt av en romslig og innbydende entré med god plass til sko og yttertøy i stort garderobeskap. Pent flislagt gulv med varmekabler og lysmalte flater. Isolert ytterdør med glassfelt.

Stue

Svært romslig stue med store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys. Stuen har en naturlig soneinndeling med god plass til flere sittegrupper, spisestue og delvis åpen kjøkkenløsning. Stuen har en moderne peisinnatts og plassbygget vedhulle. Her er det også lagt flott tostavs parkettgulv, og det er utgang til den solrike terrassen via skyvedører - en fin forlengelse av stuen. Myggnetting montert på innsiden av vindu i stuen.

Kjøkken

Boligens kjøkken ligger i delvis åpen løsning med resten av stuen. Stilren KVIK-kjøkkeninnredning fra 2012 av typen XL bestående av glatte fronter og med glassplate på vegg over benkeskap. Benkeplaten er i steinkompositt med nedfelt kum i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer består av induksjonstopp, oppvaskmaskin stekeovn og kombiovn med mikro. Frittstående kjøleskap medfølger også. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenvinduet er det vindu med hyggelig utsyn mot inngangspartiet. Myggnetting montert på innsiden av vindu på kjøkkenet.

Terrasse/hage

Fra stuen i 1. etasje er det direkte utgang til en romslig og utvidet terrasseplattning på ca. 68 m². Her er det god plass til både spisegruppe, sittegrupper og grill. Terrassen er delvis overbygget med en moderne pergola med glasstak, samt automatisk gardin i taket som gir fleksibel skjerming mot sol og vær. På terrassen er det også installert utendørs Jacuzzi som medfølger. Idyllisk og frodig hage med beplantning og plen. Hagen har gode solforhold fra morgen til kveld, mens fremsiden av boligen har morgensol og kveldssol på sommerstid.

Bad

Delikat, flislagt bad etablert i 2012. Badet har gulvvarme og er praktisk utformet med dusjløsning med glassvegger, servant med tilhørende innredning og vegghengt toalett. Innredningen har moderne, glatte fronter og gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom

Soverom i denne etasjen med fleksible bruksmuligheter og egner seg godt som kontor, gjesterom, barnerom eller garderobe.

Bod

Praktisk innvendig bod med adkomst fra soverom.

2. etasje

Gang

Sentralt plassert gang med adkomst til alle rom i etasjen.

Fire gode soverom

Boligen har en familievennlig planløsning og 2.etasjen inneholder fire gode soverom på ca. 15m², 9m², 8,5m² og 8m². Rommene har fleksible møbleringsmuligheter og passer godt som soverom, barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller garderobe. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Utgang til en terrasse på ca. 4 m² fra hovedsoverommet.

Bad

Romslig familie-bad, renoveret i 2012, med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med både dusj og innfliset badekar. Videre inneholder badet servant med innredning, speilskap og vegghengt toalett.

Kjeller / underetasje

Entré/gang med trapp

Romslig gang med adkomst til boligens øvrige kjellerrom samt trapp til hovedetasjen. Praktisk fordelingsrom med plass til oppbevaring.

Kjellerstue

Kjellerstue som egner seg godt som TV-stue, oppholdsrom eller ungdomsavdeling. Rommet har peis som bidrar til en hyggelig atmosfære. Videre adkomst til gang med dlr til hagen.

Vaskerom

Eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt praktiske arbeidsflater. God plass til håndtering av klesvask og oppbevaring.

Bod(er)

Flere boder i kjeller gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, verktøy og annet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv:

- Kjeller: Malt betong og gulvbord.
- 1. etasje: Flislagte overflater i entré. Gulvbelegg i kjøkken. tostavs parkett for øvrig.
- 2. etasje: Gulvbord.

Vegger:

- 1. etasje: Malt trepanel, sparklet og malte plater.
- 2. etasje: Malt strie, sparklet og malte plater.
- Kjeller: Malt betong/murpuss. Platekledning i gang med

trapp.

Himlinger:

- Kjeller: Pusset og malte overflater.
- 1. etasje: Sparklet og malte plater.
- 2. etasje: Sparklet og malte plater.

Trapper:

- Rettløps trapp i tre med repos og teppe i trinn mellom etasjene.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og glassplate på vegg over benkeskap. Benkeplaten er i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen er fra Kvik og er fra 2012.

Våtrom:

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeår. Det er i 2012 lagt nye vann- og avløpsrør samt etablert nytt gulvsluk. Dokumentasjon er ikke fremvist. Vaskerommet har betonggulv med plastsluk, veggoverflater i pusset og malt betong samt himling i malt betong. Det er eldre utslagskum/skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etasje

Badet er ifølge eier etablert i 2012 ved ombygging av tidligere toalettrom. Det er utført med fuktett sjikt i våtsoner og er flislagt. Videre er det etablert vann- og avløpsrør, elektrisk anlegg, varmekabler i gulv, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Dokumentasjon er ikke fremvist. Gulvet er utført i fliser på betong med plastsluk og klemring, hvor synlig membran er klemt i klemringen. Fall mot sluk er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende. Veggene er flislagte. Badet har baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse samt veggskap med speilfronter over servant. Videre er det dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant samt veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Bad 2. etasje

Badet er ifølge eier renoveret og utvidet i 2012. Det er etablert fuktett sjikt i våtsoner og rommet er flislagt. Det er lagt vann- og avløpsrør, elektrisk anlegg, varmekabler i gulv, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Dokumentasjon er ikke fremvist. Gulvet består av fliser på betong med plastsluk og klemring, med synlig membran klemt i klemringen. Det er hjelpesluk i dusjsonen. Sluk og avløpsrør under badekar er ikke besiktiget. Veggene er flislagte. Badet har baderomsinnredning med benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse og veggskap med speilfronter over servant. Videre er det dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner samt innfliset badekar.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber fra 2012 i vaskerom.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom (2.etasje) og bod/skap (1.etasje).
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Stakeluke er lokalisert i kjeller.
- Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
- Automatisk vannstopper er montert ved hovedstoppekran.
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2011, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Friskluftsventil på yttervegger i kjeller og i enkelte oppholdsrom i 1.etasje og 2.etasje.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer fra 2012.
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
- Elektrisk avtrekksvifte i begge bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør mot begge bad.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
- I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: entré og begge bad.
- Elbillader er montert ved inngangsparti.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrangforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller)

Ytterdører

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking (Vaskerom / Kjeller)

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

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

Parkering

Biloppstillingsplasser foran boligen med elbil-lader montert på husets yttervegg. Det medfølger også en plass i garasjeanlegg ca. hundre meter fra huset (Langmyrgrenda garasjelag). Garasjen tilhører huset og kan ikke omsettes.

Kostnad per andelseier for garasjeplass var kr. 3.500,- i 2025. Det er ikke planlagt vesentlige oppgraderinger som skulle tilsi økning framover.

Modernisering og påkostninger

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

2012: Nytt el.anlegg, nye innvendige vann- og avløpsrør, nye vinduer, renovering av bad (2.etasje), etablering av nytt bad i 1.etasje (tidligere toalettrom), flyttet og montert nytt kjøkken, overflatebehandlet innvendige overflater.

2018: Ny utvendig takpapp/folie, utvidet plattning/terrasse, installert utendørs boblebad (kun egen kurs, ikke vann), Pergola med glasstak, skiftet utvendig kledning på 2,5 vegg.

2025: Montert elbillader ved inngangsparti.

2025: Rørfornyning av felles bunnledning (avløp).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av et eksisterende bad med utvidelse, membran, flislegging, varmekabler pluss etablering av nytt bad med samme standard (utvidelse av opprinnelig toalettrom). Frysja Entreprenør AS. Rørleggerarbeid Nordre Aker Rør AS, ekekstro: Robust Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frysja Entreprenør AS. Totalrenovering av bad fra 60-tallet pluss etablering av nytt bad fra toalettrom.

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: Nytt belegg på tak (flatt) 2018 og nye beslag på pipe og ventilasjonslette.

Utført av Takmesteren AS. Montert peisinnstak (stue) 2012, utført av Varmefag Alnabru. Ny plattning i hage 2018 og montert pergola med glasstak (prefabrikert) over terrasse samme år (husker ikke navn på firma). Skiftet ytterkledning på to vegger ca 2018 (Frysja Entreprenør AS) Reparasjon på del av mur 2025, Calle Andersen Murmester AS.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS; Full utskiftning av el-anlegg med ny tavle ifm totalrehabilitering av huset i 2012. Senere etablering av egen kurs for boblebad i hagen (2018) og elbil-lader (2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS 2025.

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: Rørfornyning (strømpe) av felles avløpsrør fra vår boligrekke (5 hus). Utført 2025 av TT-teknikk (heter nå Serwent).

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke denne type installasjoner.

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? Radonmåling i kjellerstue utført ca 2015, viste lett forhøyet verdi av Radon. Installerte to lufteluker som gjorde at nivået sank under grensenivå.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgaven fra 2011 (PrivatMegleren)

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

Nei

Eventuell kommentar: Nedgravd parafintank fjernet ifm vår renovering av boligen 2012.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Byggemåte

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje / kjeller, 1.- og 2. etasje.

Garasje plass i garasjerekke.

Grunnforhold og fundamenter

- Grunnforholdene er ikke kjent da det ikke foreligger dokumenterte undersøkelser. Tomten består av jordmasser. Det er opplyst at drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er fra byggeåret.
- Bygningen har grunnmur i betong.
- Støpt betonggulv på grunn.

Yttervegger

- Yttervegger over grunnmur er utført i bindingsverkskonstruksjon.
- Nedre del av fasaden har pussete og malte overflater. Eier opplyser at utvendig murpuss ble gjennomgått, reparert og utbedret i 2025 av Calle Andersen Murmester AS.
- Øvre del av ytterveggene er kledd med stående malt trekledning. Kledningen har varierende alder:
- Deler av kledning ble byttet rundt 2018 (vegg mot bakhage, vegg mot veranda og vegg mot C) utført av Frysja Entreprenør AS.
- Øvrig kledning er fra byggeåret.

Tak

- Bygningen har pulttak i trekonstruksjon.
- Tak over 1. etasje er tekket med takpapp.
- Tak over 2. etasje er ifølge eier lagt om i 2018 av Takmesteren AS, og er tekket med duk/folie.
- Det er heldekkende pipebeslag over yttertak ved pipe og ventilasjons-/lufting. Takrenner og nedløpsrør er i metall. Nedløpsrør er tilkoblet drenerør i bakken og har utkast på tomt. Øvrige beslag er i metall.

Dører:

Kjeller: Ytterdør i tre.

1. etasje: Skyvedør med tolags isolerglass (produsert 2012). Isolert ytterdør med glassfelt.

2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass (produsert 2012).

Vinduer:

Kjeller: Vinduer i tre med koblede doble glass.

Øvrige vinduer: Tolags isolerglass, produsert 2012.

Terrasse og veranda:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 68 m². Pergola i metallkonstruksjon med glass er montert på deler av terrassen.

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 83 cm på veranda.

Pipeløp/ildsteder:

Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og kjellerstue. Feieluke i kjellerstue.

1. etasje: Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue.

Kjeller: Åpen murt peis i kjellerstue.

Garasje:

Garasje med grunnmur i betong. Grus mot terreng. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie Strøm og belysning er innlagt. Eldre porter med elektrisk portåpner.

Utebod:

Enkel utebod i trekonstruksjon, montert påterreng. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Enkel ytterdør i tre.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kombiskap på kjøkken medfølger handelen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Lampe over spisebord og rund taklampe i entré samt veggmontert bokhylle i stue.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:

-Kjøleskap på kjøkkenet.

-Høyt fryseskap og høyt vinskap i kjeller.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme samt 2 ildsteder. Det er lagt elektrisk gulvvarme i entré og begge bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 000 kWh i 2025. Dette inkluderer lading av to elbiler og oppvarming av Jacuzzi i hagen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 723,-

Feie- og tilsynsgebyr: kr 237,00,-
Renovasjonsgebyr: kr 10 972,72,-
Vann- og avløpsgebyr: kr 21 513,20,-
Totale avgifter: kr 32 722,92,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind (polisenummer: 21494263) kr 15 488,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett (fiber) fra Altibox kr 1 150,- pr mnd.

Veien foran husrekken (5 boenheter, totalt ca. 50 meter) er privat. Beboerne har spleiset på innkjøp av snøfreser og hver boenhet har ansvar for brøyting hver 5.uke.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 072,- pr. 01.01.2026

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 148 783,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 13 783 976,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

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

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

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

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

Forsikring

Fremtind forsikring

Polisenr: 21494263

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 541 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt på 541,6 m².

Adkomst

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

Radonmåling

Radonmåling i kjellerstue utført ca. 2015, viste lett forhøyet verdi av Radon. Selger installerte to lufteluker som gjorde at nivået sank under grensenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Langmyrgrenda har en attraktiv og solrik beliggenhet i et rolig og grønt område på populære Korsvoll og Nordberg. Eiendommen ligger innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir en særlig skjermet og trafikkstille atmosfære. Her bor du bokstavelig talt med skogen som nærmeste nabo, med direkte adkomst til Nordmarka rett utenfor døren.

Området er et eldorado for friluftinteresserte året rundt. Fra boligen går du gjennom skogen til Sognsvann på omtrent ti minutter, og det er kort vei til idylliske Svartkulp som er et populært badested om sommeren. Vinterstid har du umiddelbar tilgang til et omfattende løypenett med preparerte skiløyper som strekker seg milevis innover marka.

Nabolaget er veletablert og preget av et stabilt og hyggelig bomiljø. Her bor det mange barnefamilier, samtidig som flere har hatt tilhold i området i flere tiår. Dette gir en trygg, sosial og inkluderende atmosfære, med en tydelig felles interesse for friluftsliv og aktivitet.

Det er kort og trygg skolevei til Korsvoll skole, med gangvei gjennom skogen, samt enkel adkomst til Nordberg ungdomsskole. Dagligvaretilbudene er gode, med både Meny og Kiwi på Kringsjø, og det er kort vei til Ullevål stadion med ytterligere servicetilbud. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med cirka ti til tolv minutters gange til Holstein T-banestasjon, samt bussforbindelse fra Carl Kjelsrud vei. I tillegg ligger EVO treningssenter kun fem minutters gange fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for del av rekkehus datert 03.03.1970.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven. Avvik fra byggemeldte tegninger: Kjelleren er opprinnelig ikke byggesøkt og godkjent som rom for varig opphold. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse

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, forutenom veien foran husrekken.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger iht. vedtak 27.06.1960, som følger av reguleringsbestemmelse i S-808.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan-/byggesaker:
Langmyrgrenda 51D - fasadeendring
Saksnummer: 2025/11429 - Byggesak
Mottatt sak: 02.10.2025
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/52/871:
16.01.1963 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:871

10.01.1919 - Dokumentnr: 232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1961 - Dokumentnr: 12677 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.02.2023 - Dokumentnr: 144915 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:732
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om adkomst for drift og vedlikehold

04.04.2024 - Dokumentnr: 1281395 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:732
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

05.04.1907 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:1

07.09.1959 - Dokumentnr: 10546 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:661

07.03.1960 - Dokumentnr: 2757 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:702

07.03.1960 - Dokumentnr: 2759 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:52 Bnr:704

07.03.1960 - Dokumentnr: 2761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:706

07.03.1960 - Dokumentnr: 2763 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:708

07.03.1960 - Dokumentnr: 2765 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:710

07.03.1960 - Dokumentnr: 2767 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:712

07.03.1960 - Dokumentnr: 2769 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:714

07.03.1960 - Dokumentnr: 2771 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:716

16.06.1960 - Dokumentnr: 7202 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:728

16.06.1960 - Dokumentnr: 7204 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:730

16.06.1960 - Dokumentnr: 7206 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:732

16.06.1960 - Dokumentnr: 7209 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:735

16.06.1960 - Dokumentnr: 7211 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:737

16.06.1960 - Dokumentnr: 7213 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:739

16.06.1960 - Dokumentnr: 7214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:740

16.06.1960 - Dokumentnr: 7216 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:742

16.06.1960 - Dokumentnr: 7217 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:743

16.06.1960 - Dokumentnr: 7219 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:745

16.06.1960 - Dokumentnr: 7221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:747

16.01.1963 - Dokumentnr: 588 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:869

19.05.1965 - Dokumentnr: 6630 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:956

02.03.1979 - Dokumentnr: 6692 - Bestemmelse om
gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

20.03.2026 - Dokumentnr: 317574 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.01.1963 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:7

14.08.1963 - Dokumentnr: 919858 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:873

14.08.1963 - Dokumentnr: 919859 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:872

14.08.1963 - Dokumentnr: 919911 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR 52 BNR 872 OG 873

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers

egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 151 200,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave (for boliger over 8 MNOK) kr. 28 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging (veil. kr. 19.900,-) kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Foto OhShots- Interiør, fasade, område (direktefaktureres) kr. 5 000,-

Tyder tilstandsrapport inkl. målsatte plantegninger (direktefaktureres) kr. 26 600,-

Samlet skal selger betale kr. 247 500,- 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 18. april 2026

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Langmyrgrenda 55D

Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	22 min 🚶 2 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 🚶 2.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 🚶 2.7 km

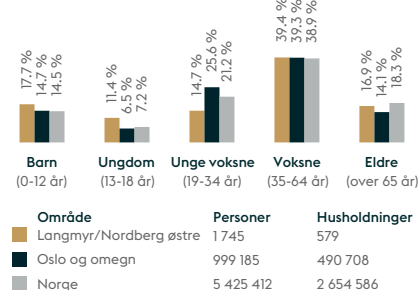
Offentlig transport

🚶 Nordberghjemmet Linje 25	11 min 🚶 1 km
🚶 Holstein Linje 5	13 min 🚶 1.1 km
🚶 Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 🚶 3.4 km
🚶 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 🚶 3.3 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚶 7 km

Barnehager

Langmyrgrenda barnehage (1-5 å...) 53 barn	8 min 🚶 0.6 km
Hamborgplassen barnehage (1-5 ...) 32 barn	11 min 🚶 0.8 km
Nordberg menighetsbarnehage (1...) 30 barn	11 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

🚶 Korsvoll skole	12 min 🚶
🚶 Kollbanen	14 min 🚶
🚶 Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	6 min 🚶
🚶 Avancia Xpress Kjelsås	5 min 🚶

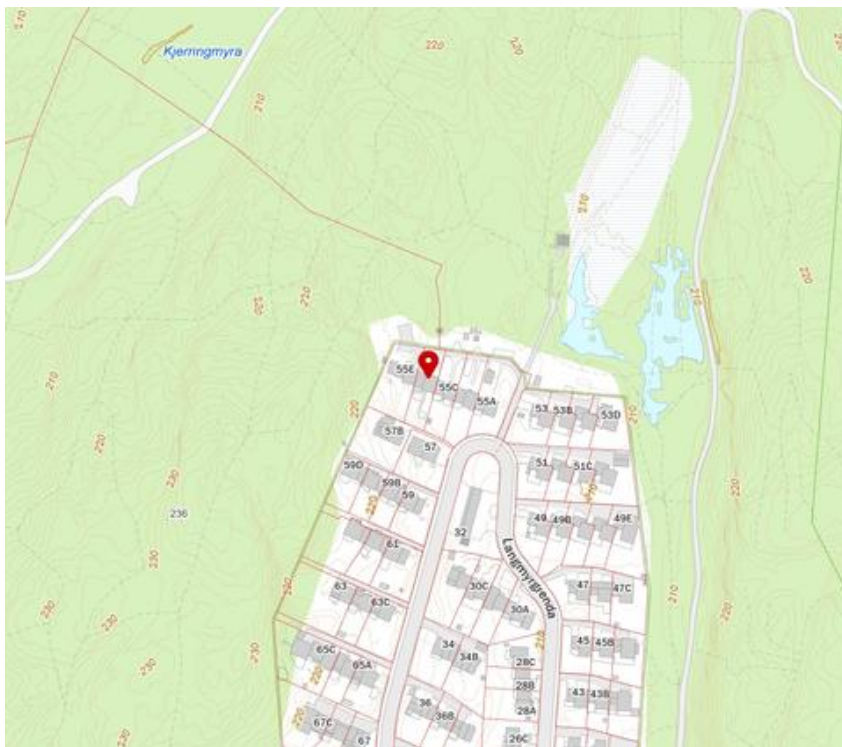
«Nordberg føles like uforandret og trygt som min oppvekst i samme strøk på 80-tallet... håper det forblir slik for alltid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 94/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LANGMYRGRENDA 55D, 0861 OSLO

Gnr: 52 Bnr: 871 0301 Oslo kommune.

Selveier rekkehus

Dato befaring: 26/03/2026
Utskriftsdato: 16/04/2026
Oppdragsnummer: 99191
Referansenr:



STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje / kjeller, 1.- og 2. etasje.

Garasjeplass i garasjerekke.

Standard

Boligen er alminnelig godt vedlikeholdt med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger

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

2012: Nytt el.anlegg, nye innvendige vann- og avløpsrør, nye vinduer, renovering av bad (2.etasje), etablering av nytt bad i 1.etasje (tidligere toalettrom), flyttet og montert nytt kjøkken, overflatebehandlet innvendige overflater.

2018: Ny utvendig takpapp/folie, utvidet platting/terrasse, installert utendørs boblebad (kun egen kurs, ikke vann), Pergola med glasstak, skiftet utvendig kledning på 2,5 vegg.

2025: Montert elbillader ved inngangsparti.

2025: Rørfornyning av felles bunnledning (avløp).

Referansenivå

Boligen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser, ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller) - *utbedring estimert til kr. 50 000 – 200 000,-*
- Ytterdører - *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 60 000 – 230 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Rolf Nicolay Aspestrand og Øystein Mæland
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Øystein Mæland ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Selveier rekkehus
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 52 Bnr: 871
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 541.6 m²
 Hjemmelshaver: Rolf Nicolay Aspestrand og Øystein Mæland
 Adresse: Langmyrgrenda 55D, 0861 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	26/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	26/03/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 18.03.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	
Ambita infoland	25/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger	25/03/2026		Godkjente byggetegninger er innhentet.	

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår 1962

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	84	0	0	0
1. etasje	85	0	0	68
2. etasje	59	0	0	4
Sum bolig:	228	0	0	72
Sum BRA:	228			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, To ganger, Kjellerstue, To boder		
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår Ukjent

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

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

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.

I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helseisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.

Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Eier opplyser om at drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av jordmasser.
Tilstandsvurdering:	Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter. Det er observert riss i murpussen på enkelte overflater. Rissene omhandler selve pussene. Det er også enkelte felt med "bom" i murpussen. Det betyr at murpussen ikke har tilstrekkelig feste til underlaget. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	<p>Pusset og malte overflater ved nedre del. Eier opplyser om at utvendige murpuss ble gått over og reparert/utbedret i 2025, utført av Calle Andersen Murmester AS.</p> <p>Yttervegger er kledd med stående malt trepanel ved øvre del.</p> <p>Trekledning på yttervegger er av varierende alder. Eier opplyser om deler av kledningen ble byttet rundt 2018 (vegg mot bakhage, vegg inn mot veranda og vegg mot C), utført av Frysja Entreprenør AS, for øvrig er det kledning fra byggeåret.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.</p> <p>Det er i dette tilfellet ikke observert musesperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adgang til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adgang til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.</p> <p>Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.</p> <p>Trepanel fra byggeår fremstår med betydelig slitasje, med omfattende sprekkdannelse og stedvis råteskadet kledning. Dette medfører økt risiko for videre nedbrytning av materialene og vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader i bakliggende konstruksjoner, redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.</p> <p>Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.</p>

TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krype loft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	<p>Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.</p> <p>Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. I dette tilfellet er det observert enkelte synlig utvendige luftespalter. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lignende på innvendige himlingsoverflater, da dette kan indikere begynnende lekkasjer eller svikt i takkonstruksjonen og medføre behov for nærmere undersøkelser og utbedringer.</p>

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp over 1.etasje. Yttertaket (2.etasje) er i følge eier tekket om i 2018, utført av Takmesteren AS.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med duk/folie over 2.etasje. Yttertaket (2.etasje) er i følge eier tekket om i 2018, utført av Takmesteren AS.	
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Heldekkende pipebeslag over yttertak på pipe og ventilasjon/lufting.	
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at beslag på pipe og ventilasjonshette ble byttet i 2018, utført av Takmesteren AS.	TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drenerør i bakken og utkast på tomt. Øvrige beslag i metall.	
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Ytterdør i tre.	
Tilstandsvurdering:	Døren bærer preg av større råteskade av nedre del. TG3 er gitt på grunn av defekt ytterdør. Ytterdør med råteskader medfører redusert styrke og tetthet, noe som gir økt risiko for vann- og luftinntrengning. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, varmetap. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-	

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Skyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2012. 2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2012.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert slitt pakningslist i mellom karm/skyvedør, det anbefales at pakningslisten byttes for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for luftlekkasjer, varmetap og eventuell vanninntrengning. Eier opplyser om at ny pakningslist/tetteliste er bestilt og blir montert før et salg. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.	TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe råte nederst på enkelte karmen, det anbefales at disse byttes. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2012.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert værslitt utvendig omramming rundt vinduene, og det bør påregnes vedlikehold i form av pussing og overflatebehandling for å sikre videre beskyttelse av treverket.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	1. etasje: Dør med glassfelt mellom stue og entré. Glatte innvendige dører for øvrig. 2. etasje: Glatte malte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	TG: 1

Innvendige dører

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

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 68 m ² . Pergola i metallkonstruksjon med glass er montert på deler av terrassen.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at terrassen ble etablert og utvidet i 2018. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

TG: 1

Balkonger, terrasser, ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 4 m ² .
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at tettesjikt/membran ble byttet i 2018 tilknyttet etablering av pergola. Sprekkdannelser i rekkverk, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 83 cm på veranda.
Tilstandsvurdering:	Rekkverk med høyde lavere enn dagens krav på 1,0 m innebærer avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og medfører økt risiko for fall, noe som kan føre til alvorlige personskader.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: - gang med trapp og kjellerstue
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og bygningen. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 13 mm i gang med trapp og ca. 12 mm i kjellerstue. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt og nevnte forhold tilknyttet kjellergulv.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: gang med trapp.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: gang med trapp.

Tilstandsvurdering: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue og kjellerstue. Feieluke i kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue.

Tilstandsvurdering: Peisinnsetts ble montert i stue i 2012, utført av Varmefag Alnabru. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Kjeller: Åpen murt peis i kjellerstue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. Det mangler tilfredsstillende størrelse på ildfast plate foran peis. Tg 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

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

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber fra 2012 i vaskerom. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom (2.etasje) og bod/skap (1.etasje). Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stakeluke er lokalisert i kjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom. Automatisk vannstopper er montert ved hovedstoppekran.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2011, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegger i kjeller og i enkelte oppholdsrom i 1.etasje og 2.etasje. Friskluft via spalteventiler i vinduer fra 2012. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. Elektrisk avtrekksvifte i begge bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot begge bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, undersøkt med papir.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong og trekonstruksjon. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: stue, kjøkken og entré. 2. etasje: gang og to soverom.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue, ca. 11 mm i ett soverom og ca. 13 mm i ett soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med repos og teppe i trinn mellom etasjene.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.	
	Kvik kjøkkeninnredning fra 2012.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert enkelte hakk/riper i skapfronter. Enkelte skuffer/skapedører subber, det anbefales at disse justeres for å unngå videre slitasje. TG2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige guly

Beskrivelse:	Kjeller: Malt betong og gulvbord. 1. etasje: Flislagte overflater i entré. Gulvbelegg i kjøkken. Enstavs parkett for øvrig. 2. etasje: Gulvbord.	
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flere flis/fuger. List i overgang parkett/gulvbelegg har løsnet, forholdet må utbedres. Eier opplyser om at det skal monteres en ny list i overgang før et salg. Parkett har bruksslitasje med riper/hakk. Gulvbord har enkelte større sprekkdannelser og bruksslitasje med riper/hakk. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, bom i fliser, og enkelte sprekker i gulvoverflater.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: Malt trepanel, sparklet og malte plater. 2. etasje: Malt strie, sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Malt betong/murpuss. Platekledning i gang med trapp.	
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater. 1. etasje: Sparklet og malte plater. 2. etasje: Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: entré og begge bad.

Elbillader er montert ved inngangsparti.

Samsvarserklæring signert av Robust Elektro AS og datert 19.03.2012 er fremvist for følgende arbeider:

- Ny inst.leilighet unntatt kjellerstue og boder.

Samsvarserklæring signert av Robust Elektro AS og datert 14.12.2018 er fremvist for følgende arbeider:

- Inst ny kurs boblebad hage og vk takrenne.

Samsvarserklæring signert Robust Elektro AS og datert 21.10.2025 er fremvist for følgende arbeider:

- Inst elbillader og bytte lys under overskapkjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget i kjeller er av eldre dato. I 1.- og 2.etasje ble anlegget installert i 2012.

- Løses sikringene ofte ut? Nei.

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei.

- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

Det er observert manglende tildekking av stikkontakt/bryter i gang med trapp i kjeller. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Det elektriske anlegget i kjeller er av eldre dato og vurderes å ha økt risiko for feil og mangler som følge av slitasje og alder. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet i forhold til dagens bruk og det kan ikke utelukkes avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, med fare for varmgang og i verste fall brann.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeår.
Nytt vann- og avløpsrør og gulvsluk i 2012.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Helhetsvurdering - Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeåret med betonggulv med sluk i plast, veggoverflater i pusset og malt betong, himling i malt betong, eldre utslagskum/skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Gulvkonstruksjonen er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er ikke observert synlig fuktstett sjikt på gulvet og vegger.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen og tilstøtende rom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag.
Prisestimatet er basert på at det etableres tilfredsstillende fall mot sluk, avtrekk og fuktstett sjikt i våtsoner. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-200 000,-

Hulltaking bad - Vaskerom, Kjeller

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

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier etablert i 2012 (tidligere toalettrom) med fuktstett sjikt i våtsoner, flisbelagt, vann- og avløpsrør, el.anlegg, varmekabler i gulv, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert krakelering/sprekkdannelse i flis ved siklemikk, noe som medfører risiko for vanninntrengning gjennom overflaten. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet og behov for utbedringer.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterner. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier renoveret i 2012 med utvidelse, fukttett sjikt i våtsoner, flisbelagt, vann- og avløpsrør, el.anlegg, varmekabler i gulv, baderomsinnredning og sanitærinstallasjoner. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Hjelpesluk i dusjonen. Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjønning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold tilknyttet fall mot sluk. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget systerne og innfliset badekar.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av innfliset badekar, noe som medfører økt risiko for fuktopphopning og kan føre til mugg- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen

TG: 2

Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

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

TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med grunnmur i betong. Grus mot terreng. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie Strøm og belysning er innlagt. Eldre porter med elektrisk portåpner.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at garasjerekken har blitt vedlikeholdt med utbedring av etasjeskiller, utvendig murpuss og yttertak. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Enkel utebod i trekonstruksjon, montert påterreng. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Enkel ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser om at uteboden ikke er montert på deres eiendom. Bygningen bærer preg av alder, slitasje og etterhengende vedlikehold, bygningen bør påregnes revet. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettinger:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rolf Nicolay Aspestrand	9578-5999-4-960027	2026-03-18 12:33:16
Øystein Mæland	9578-5999-4-1272404	2026-03-18 12:01:53



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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0177/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Langmyrgrenda 55 D, 0861 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Rolf Nicolay Aspestrand, Øystein Mæland	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. desember 2011	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: 21494263 Forsikret i: Fremtind	

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: Totalrenovering av et eksisterende bad med utvidelse, membran, flislegging, varmekabler pluss etablering av nytt bad med samme standard (utvidelse av opprinnelig toalettrom). Frysja Entreprenør AS. Rørleggerarbeid Nordre Aker Rør AS, ekektro: Robust Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frysja Entreprenør AS. Totalrenovering av bad fra 60-tallet pluss etablering av nytt bad fra toalettrom.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt belegg på tak (flatt) 2018 og nye beslag på pipe og ventilasjonsnette. Utført av Takmesteren AS. Montert peisinnsats (stue) 2012, utført av Varmefag Alnabru. Ny plating i hage 2018 og montert pergola med glasstak (prefabrikkert) over terrasse samme år (husker ikke navn på firma). Skiftet ytterkledning på to vegger ca 2018 (Frysja Entreprenør AS) Reparasjon på del av mur 2025, Calle Andersen Murmester AS.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS; Full utskiftning av el-anlegg med ny tavle ifm totalrehabilitering av huset i 2012. Senere etablering av egen kurs for boblebad i hagen (2018) og elbil-lader (2025)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robust Elektro AS 2025.

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: Rørfornyning (strømpe) av felles avløpsrør fra vår boligrekke (5 hus). Utført 2025 av TT-teknikk (heter nå Serwent).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke denne type installasjoner.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling i kjellerstue utført ca 2015, viste lett forhøyet verdi av Radon. Installerte to lufteluker som gjorde at nivået sank under grensenivå.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra 2011 (PrivatMegleren)

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: Nedgravd parafintank fjernet ifm vår renovering av boligen 2012.

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0177/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Øystein Mæland

Dato

2026-03-18

Navn

Rolf Nicolay Aspestrand

Dato

2026-03-18

Identifikasjon



Øystein Mæland

Identifikasjon



Rolf Nicolay Aspestrand



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

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LANGMYRGRENDA GARASJELAG**

§ 1 – NAVN

Sameiets navn er Sameiet Langmyrgrenda Garasjelag med adresse i Oslo, og er etablert i forbindelse med oppløsningen av aksjeselskapet AS Langmyrgrenda garasjelag.

§ 2 – HVA SAMEIET OMFAATTER

Sameiet gjelder eiendommen gnr. 52 bnr 718 med påstående garasjebygg med 20 garasjer fordelt på to plan (samlet benevnt «garasjeanlegget»).

Garasjeanlegget eies i realsameie mellom følgende eiendommer i Langmyrgrenda (samlet benevnt «sameierne»):

Gnr: 52 Bnr: 724 Langmyrgrenda 28A,
Gnr: 52 Bnr: 833 Langmyrgrenda 28C
Gnr: 52 Bnr: 876 Langmyrgrenda 55B
Gnr: 52 Bnr: 874 Langmyrgrenda 55C
Gnr: 52 Bnr: 871 Langmyrgrenda 55D
Gnr: 52 Bnr: 869 Langmyrgrenda 55E
Gnr: 52 Bnr: 813 Langmyrgrenda 57B
Gnr: 52 Bnr: 712 Langmyrgrenda 59
Gnr: 52 Bnr: 887 Langmyrgrenda 59B
Gnr: 52 Bnr: 886 Langmyrgrenda 59C
Gnr: 52 Bnr: 885 Langmyrgrenda 59D
Gnr: 52 Bnr: 938 Langmyrgrenda 61
Gnr: 52 Bnr: 939 Langmyrgrenda 61B
Gnr: 52 Bnr: 940 Langmyrgrenda 61C
Gnr: 52 Bnr: 848 Langmyrgrenda 63
Gnr: 52 Bnr: 849 Langmyrgrenda 63B
Gnr: 52 Bnr: 850 Langmyrgrenda 63C
Gnr: 52 Bnr: 907 Langmyrgrenda 65B

Sameierne eier 1/18 hver av garasjeanlegget. Ingen av sameierne kan eie mer enn én andel.

Hver av sameierne disponerer den garasjeplassen som hittil har blitt brukt av de enkelte eierne av hver av boligeiendommene.

To av garasjeplassene eies av sameierne i fellesskap. Disse disponeres slik sameiemøtet bestemmer.

§ 3 – FORMÅL

Sameiets formål er å eie og vedlikeholde garasjeanlegget slik at dette kan tjene som garasjeplass og parkeringsareal for sameierne sammen med den enkeltes boligeiendom.

Sameiet tar ikke sikte på overskudd og har ikke erverv til formål.

§ 4 EIERSKIFTE

Dersom en sameiers boligeiendom i Langmyrgrenda skifter eier, skal sameieandelen i garasjeanlegget overdras til den nye eieren som en rettighet og plikt som følger med boligen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d og sameieloven § 10 annet ledd. Eier av boligen skal påse at den nye eieren gjøres kjent med og forplikter seg etter disse



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET LANGMYRGRENDA GARASJELAG**

§ 1 – NAVN

Sameiets navn er Sameiet Langmyrgrenda Garasjelag med adresse i Oslo, og er etablert i forbindelse med oppløsningen av aksjeselskapet AS Langmyrgrenda garasjelag.

§ 2 – HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet gjelder eiendommen gnr. 52 bnr 718 med påstående garasjebygg med 20 garasjer fordelt på to plan (samlet benevnt «garasjeanlegget»).

Garasjeanlegget eies i realsameie mellom følgende eiendommer i Langmyrgrenda (samlet benevnt «sameierne»):

Gnr: 52 Bnr: 724 Langmyrgrenda 28A,
Gnr: 52 Bnr: 833 Langmyrgrenda 28C
Gnr: 52 Bnr: 876 Langmyrgrenda 55B
Gnr: 52 Bnr: 874 Langmyrgrenda 55C
Gnr: 52 Bnr: 871 Langmyrgrenda 55D
Gnr: 52 Bnr: 869 Langmyrgrenda 55E
Gnr: 52 Bnr: 813 Langmyrgrenda 57B
Gnr: 52 Bnr: 712 Langmyrgrenda 59
Gnr: 52 Bnr: 887 Langmyrgrenda 59B
Gnr: 52 Bnr: 886 Langmyrgrenda 59C
Gnr: 52 Bnr: 885 Langmyrgrenda 59D
Gnr: 52 Bnr: 938 Langmyrgrenda 61
Gnr: 52 Bnr: 939 Langmyrgrenda 61B
Gnr: 52 Bnr: 940 Langmyrgrenda 61C
Gnr: 52 Bnr: 848 Langmyrgrenda 63
Gnr: 52 Bnr: 849 Langmyrgrenda 63B
Gnr: 52 Bnr: 850 Langmyrgrenda 63C
Gnr: 52 Bnr: 907 Langmyrgrenda 65B

Sameierne eier 1/18 hver av garasjeanlegget. Ingen av sameierne kan eie mer enn én andel.

Hver av sameierne disponerer den garasjeplassen som hittil har blitt brukt av de enkelte eierne av hver av boligeiendommene.

To av garasjeplassene eies av sameierne i fellesskap. Disse disponeres slik sameiemøtet bestemmer.

§ 3 – FORMÅL

Sameiets formål er å eie og vedlikeholde garasjeanlegget slik at dette kan tjene som garasjeplass og parkeringsareal for sameierne sammen med den enkeltes boligeiendom.

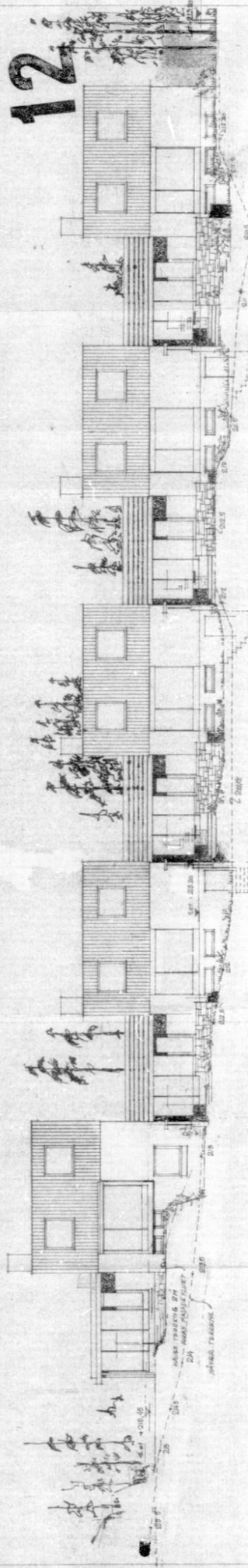
Sameiet tar ikke sikte på overskudd og har ikke erverv til formål.

§ 4 EIERSKIFTE

Dersom en samsiers boligeiendom i Langmyrgrenda skifter eier, skal sameieandelen i garasjeanlegget overdras til den nye eieren som en rettighet og plikt som følger med boligen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d og sameieloven § 10 annet ledd. Eier av boligen skal påse at den nye eieren gjøres kjent med og forplikter seg etter disse



12



OSLO BIRGINGSKOLEN
 NOTISSTIFT
 15 JUNI 1925

HOTNES/STADEN/STADEN/STADEN / STADEN
 LANGHYRRENDEN 55
 TALLEDE NOTISSTIFT
 ELLING EIDHEIM
 18. 20. 19. 25.
 KONGSVEIEN 21A
 OSLO

261.10

MARK TRAFIKKENS BY
 24
 HØRSTADEN
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

Arbeidssted	52/716 Langmyrgrenda 55.	61/2005	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6.
Arbeidets art	Rekkehus.	19/6-61	
Bygningens art			
Byggherre	Langmyrgrenda 55 v/Kaare Gjømnen, Etterstadaletta 11 b.		
Byggemålder	Arkitekt Elling Eidheim, Korglefaret 21 a, R&A.		

Dato 21. aug. 1961. SN/SH

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

Det vises til Byplankontorets påtegning av 21/7-61 ^{på situasjonskartet} samt Byplankontorets brev av 5/6-61 til arkitekten.

Plan- og fasaderådet har den 26/4-61 anbefalt godkjennelse.

Det må redegjøres for innredning av loftsboder i henhold til gjeldende regler hvorav 1 eksemplar vedlegges.

Også hybelleilighetene må få tildelt de reglementerte birom. (Se pkt. 5 og 10).

Yttertaket må underluftes.

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

V, VI

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:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeskyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

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

A. Gjerstad
bem.

S. Nesheim

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

6. juli 1962

Arkitekt Elling Eidheim,
Konglefareet 21 A,

R ø a.

sjefarkitekt Gjerstad.

AG/Krw 61/2005

Gnr. 52, bnr. 716, Langmyrgrenda 55.
Rekkehus.
Byggherre: Langmyrgrenda 55 v/Kaare Gløkken.

Under henvisning til Deres søknad av 30/6 1962 meddeles at bygningskontrollen i dette tilfelle finner å kunne dispensere fra gjeldende biomsregler. En går ut fra at de respektive byggherrer er enige i søknaden. Hybelleiligheten tillates bare utleid i forbindelse med overliggende leilighet.

I henhold hertil godkjennes de tilleggsanmeldte tegninger, våre stempelnr. 7-8-9-10-11-12.

Tegninger med våre stempelnr. 1-2-3-4-5-6 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
sjefarkitekt.

Arkitekt Elling Eidheim,
Gamle Ringeriksvei 36,

Bekkestua.

11. august 1964.

distr.arkitekt Giertsen

FG/SH 61/2005

Gnr. 52 bnr. 716, Langmyrgrenda 55.
Rækkehus.
Byggherre: Langmyrgrenda 55 v/Kaare Gløkken.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 15 og 16 samt brev av 14/5-64 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til Brannvesenets uttalelse av 4/8-64, som vedlegges i gjenpart.

Disponibelt rom godkjennes for midlertidig opphold på betingelse av at det avgis tinglyst erklæring i henhold til § 104,9h i bygningsvedtekt for Oslo. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Storgt. 23, (kl. 9-14,30) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 7 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

for Finn Giertsen

E. Bakke



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 51H * OSLO 1

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 6-3-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Gnr. 52, bnr. 716, Langmyrgrenda 55 A.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Del av rekkehus.

Byggherre

Herr Frank Remsøy.

Byggemelder

Arkitekt Elling Eidheim, Gml.Ringeriksveien 36, Bekkestua.

Ansvarhavende

Tømmermester O.J. Tellemann, Hammergaten 18, Oslo-4.

Journalnr.

61/2005.

Avsluttende synsforretning

5-2-1970.

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.

Forbehold:

Husnummerskilt må oppsettes ved hovedinngang.

Disponent

Ivar Stensrud

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5TH • OSLO 1

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 6-3-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidstid
Gnr. 52, bnr. 869, Langmyrgrenda 55 E.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Herr John Moseng.

Byggesjef
Arkitekt Elling Eidheim, Gml. Ringeriksveien 36, Bekkestua.

Ansvarshavende
Tømmermester O. J. Tellemann, Hamnergaten 18, Oslo-4.

Journalnr.
61/2005.

Avsluttende synsforretning
5-2-1970.

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 sanitærutrustning, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold:

Husnummerskilt må oppsettes ved hovedinngang.

Byggesjef

Ivar Stensrud



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDREIMSVEIEN 5TH * OSLO 1
IS/NU.

KOPI

Oslo, den 6-3-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 52, bnr. 871, Langmyrgrenda 55 D.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Del av rekkehus.

Byggherre

Herr Anker Sørensen.

Byggenleder

Arkitekt Elling Eidheim, Gml. Ringeriksveien 36, Bekkestua.

Ansvarshavende

Tømmermester O. J. Tellemann, Hammergaten 18, Oslo-4.

Journalnr.

61/2005.

Avsluttende synsforretning

5-2-1970.

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 sanitøranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

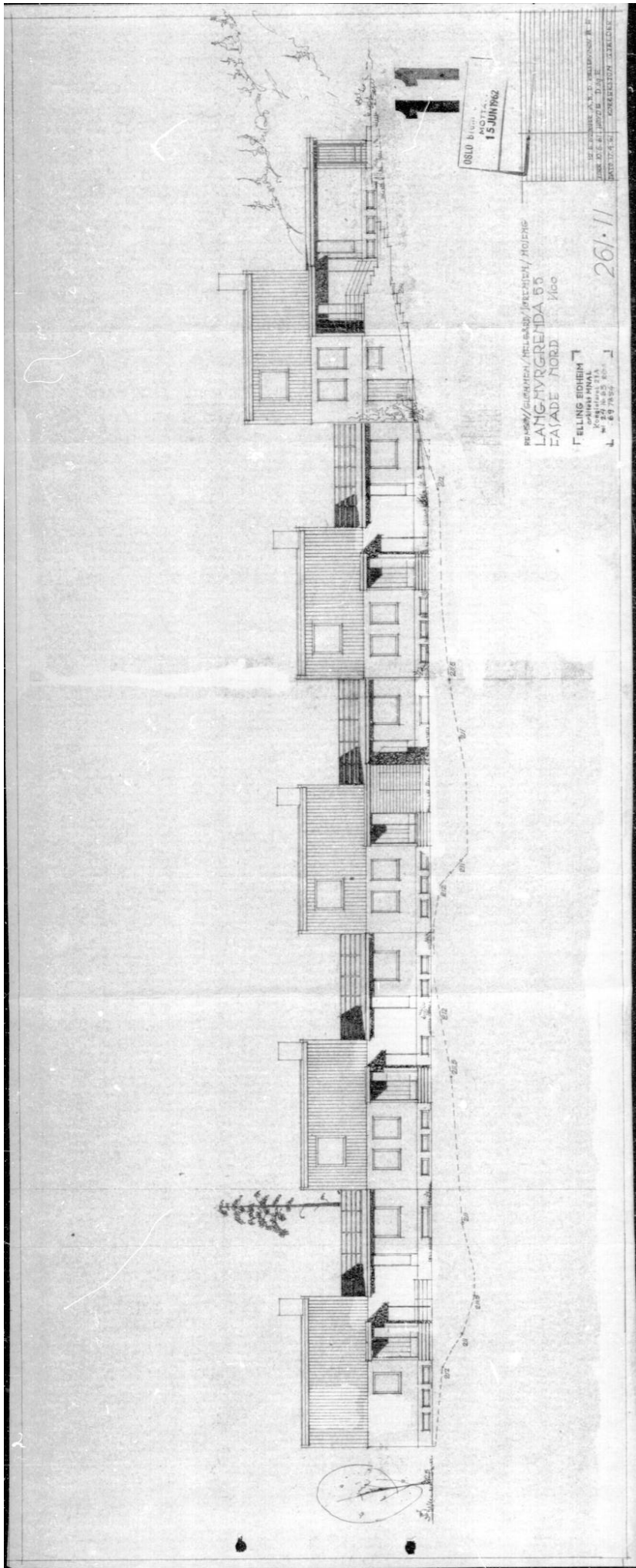
Forbehold:

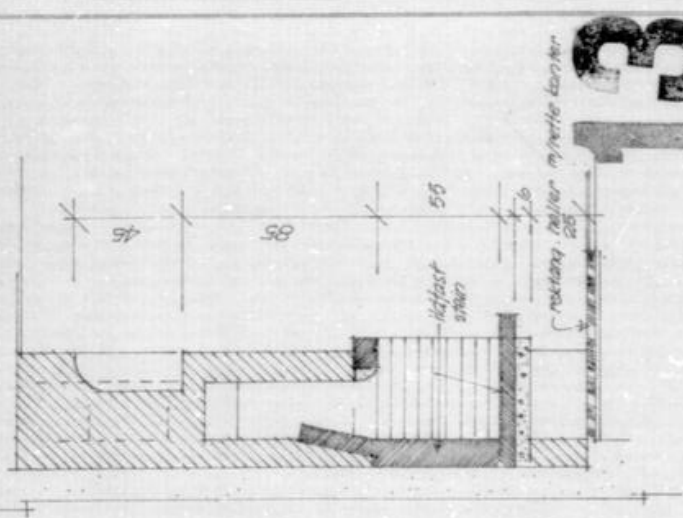
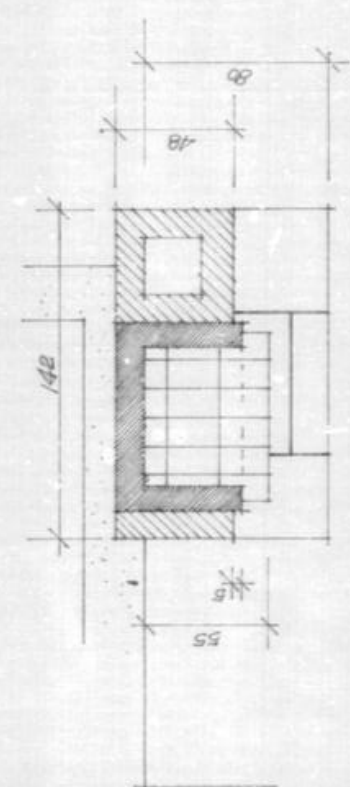
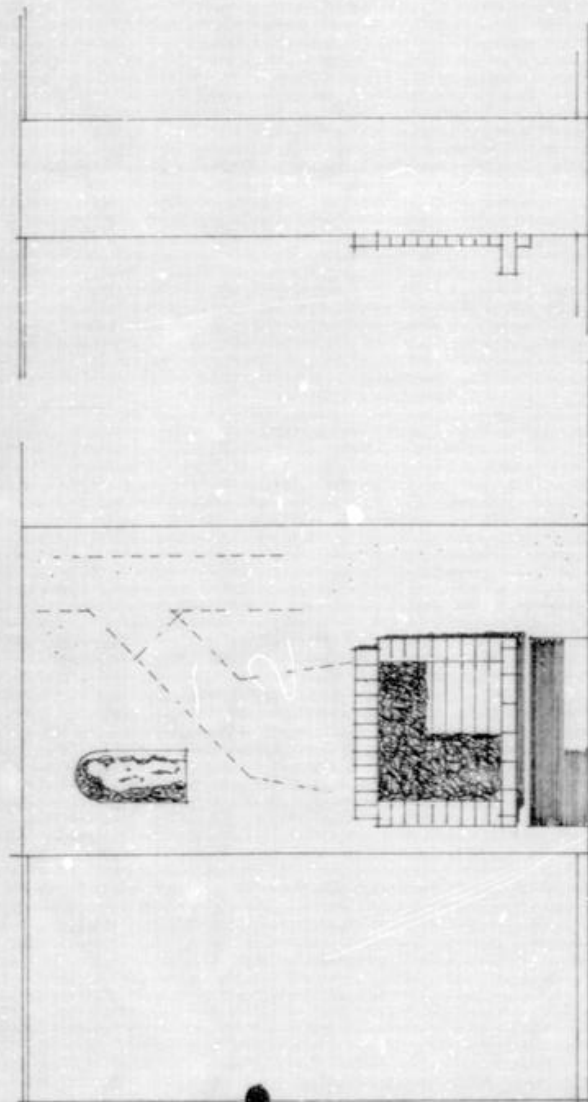
Bygningskontrollen forbeholder seg rett til å forlange lysgraver foran kjellervinduer såfremt det skulle oppstå ulemper.

Direktørsgaer

Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse for 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.





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1962

LANGMYRGRENDA 55, A. Remsey

1/20

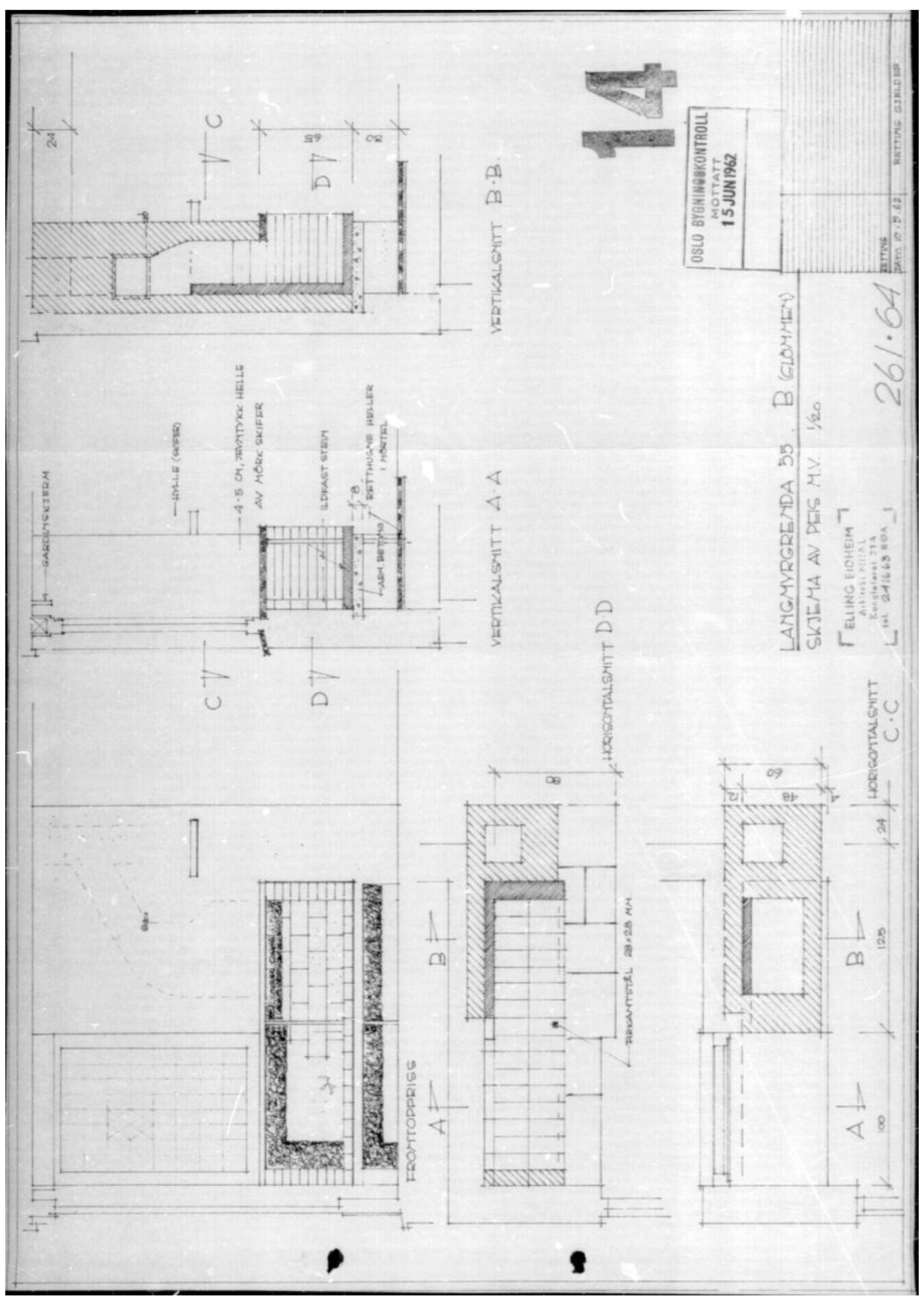
SJØHEIA AV PEIS

ELLING EIDHEIM

ARKITEKT BYGGL
KONGSVEIEN 51A
TEL. 24 16 83

261.55

1.2.62



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1962

14

RETTING: GJERLD BR
DATA: 10.7.62

LANGMYRGRENDA 55. B. (GLØMMEV)
SKJEMA AV PEIS H.V. 1/20

ELLING EICHEIM
Arkitektfirma
Kongehavn 21A
Tel. 241645 BOA

261.64

HORIZONTALSKJITT
C.C

VERTIKALSKJITT B.B.

VERTIKALSKJITT A.A.

HORIZONTALSKJITT D.D.

FRONTOPPRIS

BRUKSTÆL 28x28 MM.

—IDELLE (KREBER)

—4-5 CM. JERNTYKK HELE
AV MØRK SKIFER

ILDFAST STEIN

—TETTHUGNE HELLER
I MØRTEL

GARDINCKEDEM

125

24

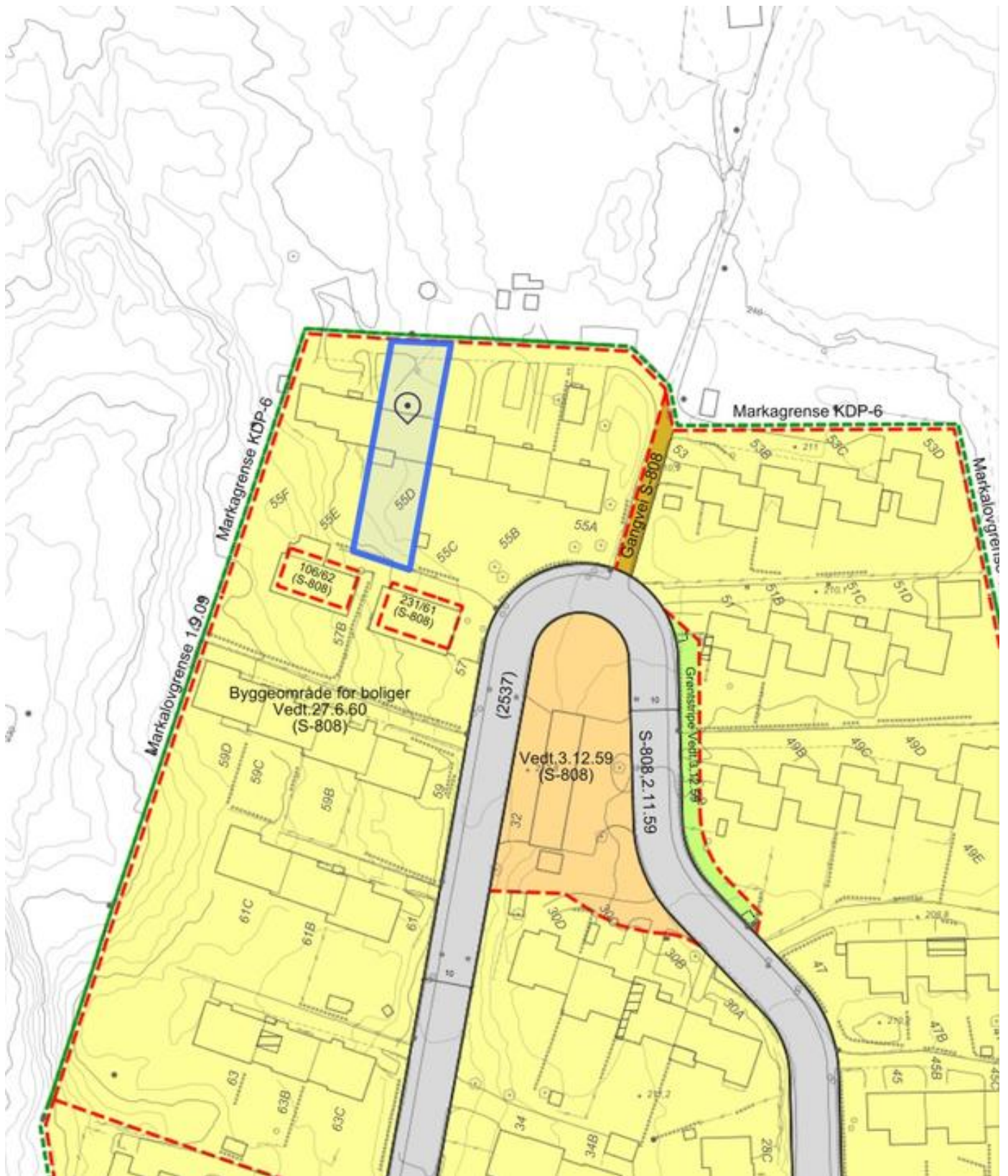
100

24

1/20

15 JUN 1962

14





V270660

Instruks: gnr.50, bnr.14, Kringsjø Felt E, Langmyrgrenda 55 - 69, Endring av regulering.

V270660 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.06.1960

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196003067](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-808

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-808

Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjø, gnr.50 bnr.14 m.fl.

Vedtaksdato: 02.11.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195901505](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.

Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 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

Ad regulering av deler av Kringsjøarealene, feltene A-F, Oslo.

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

- § 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.
- § 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punktthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.
- § 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.
- § 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerdet utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.
- § 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.
- § 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gagn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

- § 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Hjem for eldre skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Bygningens plassering og utstrekning må godkjennes av byplankontoret. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningens plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt.8 må godkjennes før byggemelding kan behandles.

C. Boligfeltet.

- § 9. På feltene A og E - rekke- og kjedehusbebyggelse skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelengden, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for hvert enkelt felt. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerdet, men begrenning og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerdet eller espalier.
- § 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. I eiendomsgrensene skal oppsettes 0,80 m høye gjerder. Disse skal utføres av ensartet konstruksjon og fargen kan varieres for større felt.

- § 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.
- § 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

Stempelmrk. kr. 5.- Oslo Lysverker,
Kassett den 19/9 1961 by

10 OKT. 1961
12677

Erklæring om transformatorstasjon med
høy spenning på kommunal eiendom.

På eiendommen, turvei, gnr. 52, bnr. 7, har Oslo Lysverker stående en transformatorstasjon for 5 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnett. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte tegning nr. B-8094.

Til stasjonen som utføres etter Oslo Lysverker's krav, har bare Oslo Lysverker adgang. Det vil ikke uten Oslo Lysverker's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke rommets ventilasjon eller vanskeliggjøre foretelling av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 29/8.61

Paul Grøstad

Dokumentets verdi
ansettes til beste skjønn til kr. 500

Oslo Lysverker 11/9 1961

A. Theilberg
11/9 1961

Avsluttet
11/9 1961

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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

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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Langmyrgrenda 55 D 0861 OSLO

Matrikkel: Gnr 52, bnr 871 (ideell andel 1/1) / Gnr 52, bnr 718 (ideell andel 1/18) i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852