NORDVIK

# Måltrostveien 40

4 soverom | 407 kvm | Enebolig



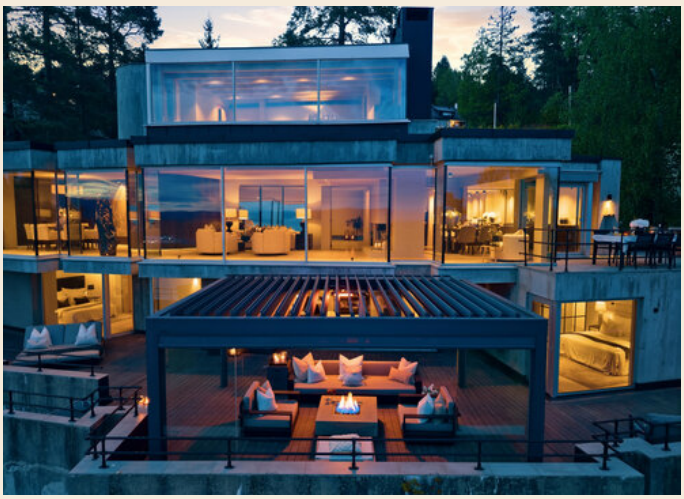
Velkommen til

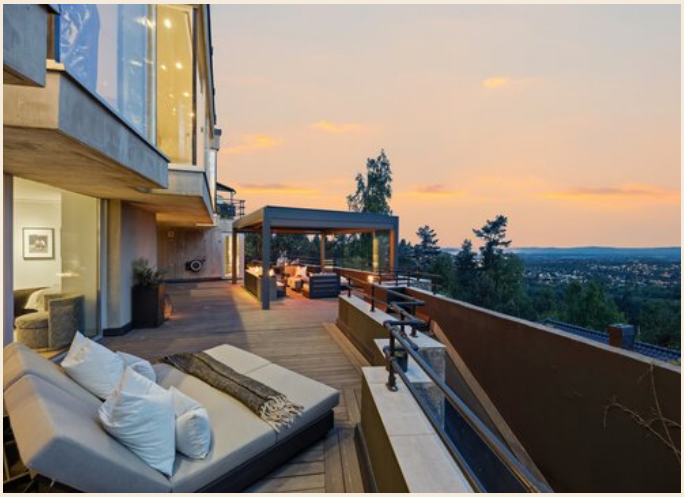
# Måltrostveien 40

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 9 | Bilder |
| 11 | Om boligen |
| 20 | Nabolagsprofil |
| 22 | Andre vedlegg |
| 57 | Vedlegg |
| 107 | Kontaktinfo |
| 110 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 113 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 114 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.05.2026









# Nøkkelinformasjon

En helt rå funkisvilla - arkitekttegnet med panoramautsikt, spektakulære glassflater og optimale solforhold.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **29 000 000,-** |
| Omkostninger | **726 090,-** |
| Totalpris | **29 726 090,-** |
| BRA-i | **407 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1968** |
| Eierform | **Eiet** |

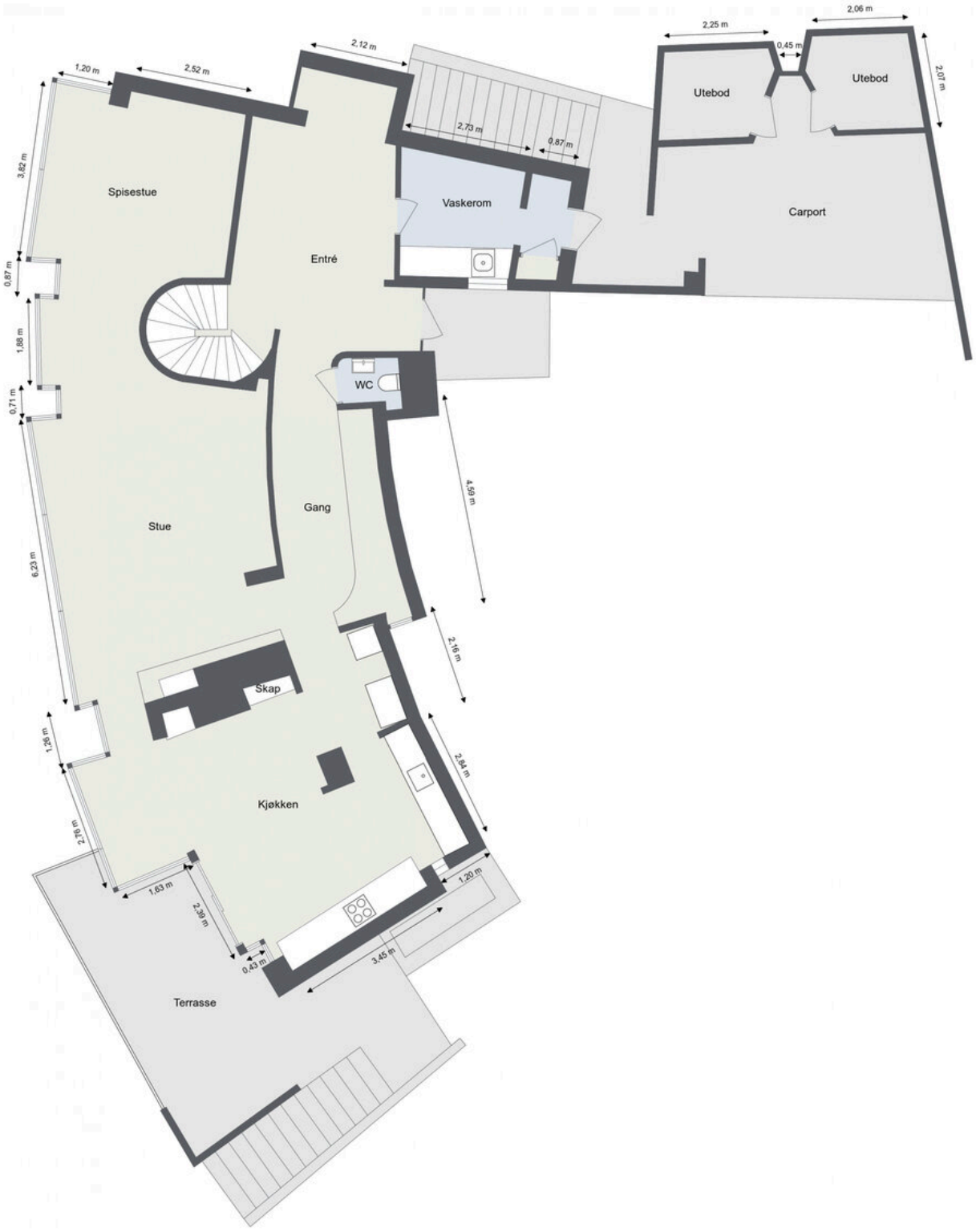
## Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Måltrostveien 40 - En helt rå funkisvilla med unik og tøff arkitektur, svært funksjonell planløsning, samt fantastiske sol- og utsiktsforhold. Utstrakt bruk av store vinduer fra gulv til tak slipper på spektakulært vis omgivelsene inn og gir utsikt fra alle oppholdsrom. Eiendommen har en tilbaketrukket, usjenert og høytliggende plassering i terrenget.

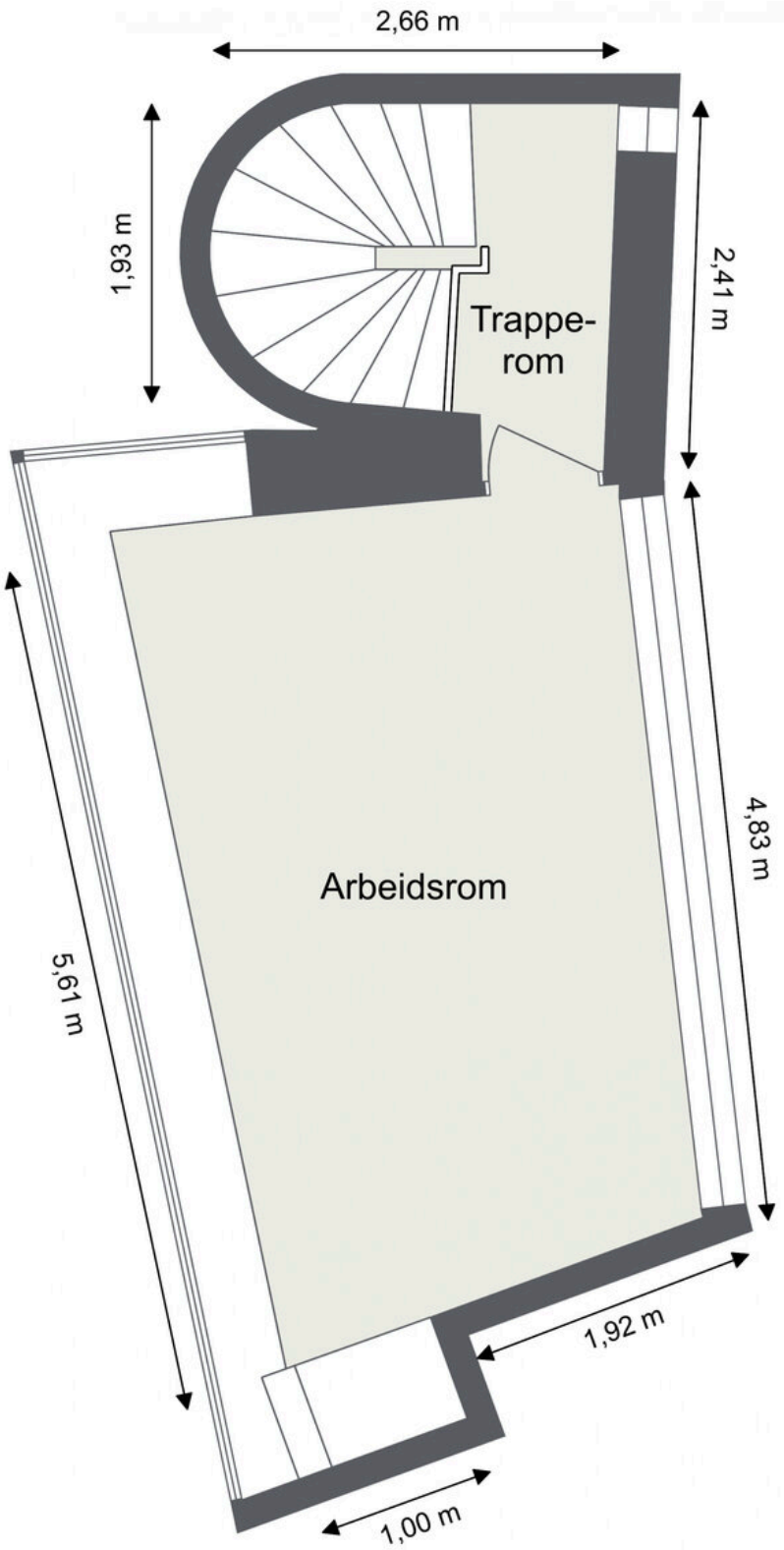
- Store terrasser på til sammen 155 kvm
- Carport med elbillader og plass til to biler
- Stor gårdsplass med plass til flere biler
- Fire romslige soverom, hvorav hovedsoverom med eget bad, walk-in og utgang til terrasse
- To bad, vaskerom og separat wc
- Sekundærinngang fra carport via vaskerom
- Fire ildsteder
- Mulighet for generasjonsbolig
- 112 kvm bodplass i u-etg

# Planløsning

## Tyder



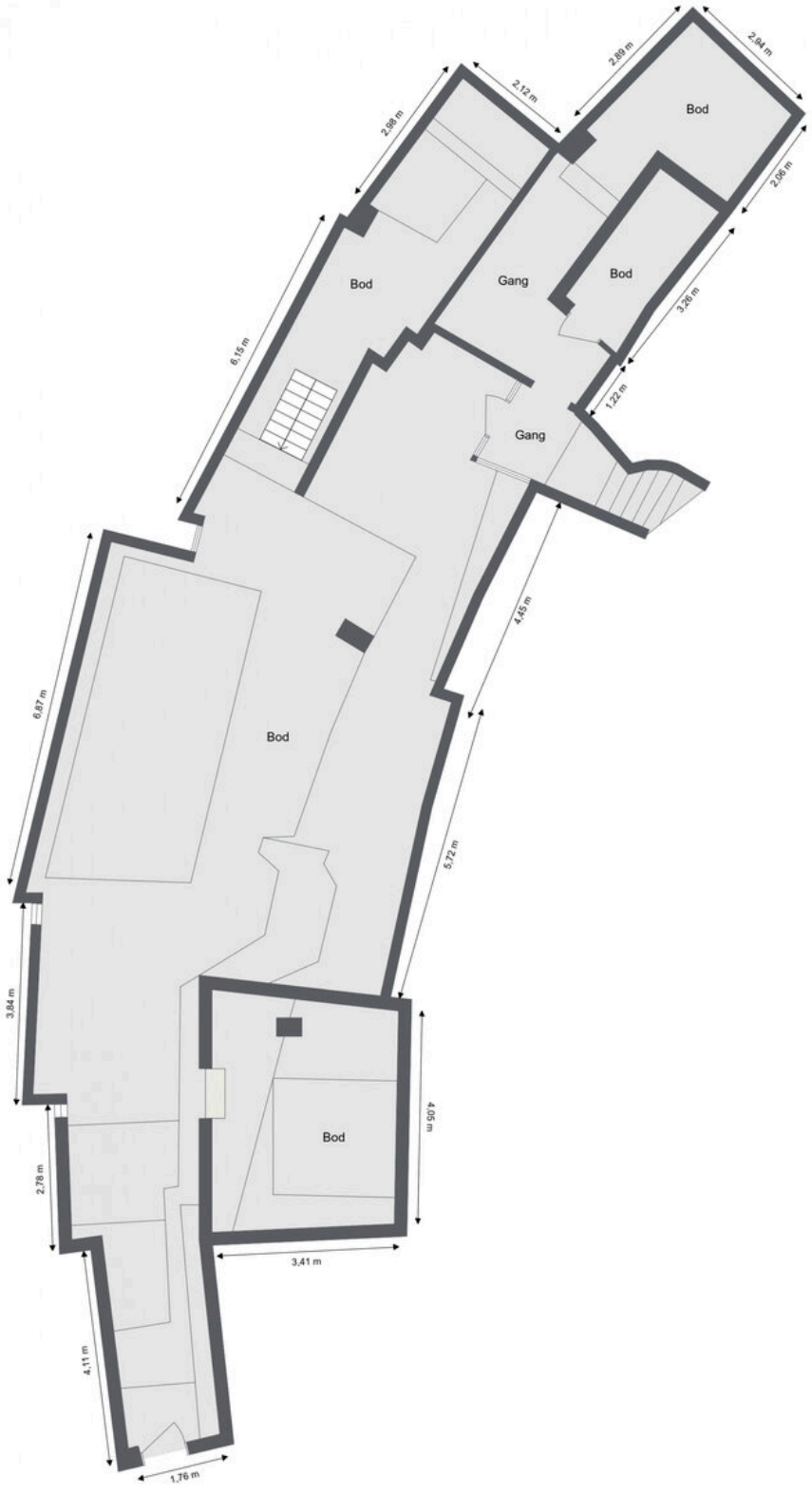
## Tyder



# Tyder


3,38 m
1,62 m
4,47 m
1,03 m
Soverom
Soverom
2,54 m
2,01 m
Bad 1
1,50 m
Gang
0,73 m
1,90 m
Soverom
Skap
1,73 m
Peisestue
9,35 m
Terrasse
4,48 m
1,25 m
Skap
Bad 2
Soverom
2,35 m
4,64 m
Garderobe
1,69 m
5,65 m

# Tyder


Bod
Bod
Gang
Bod
Gang
Bod
Bod
2,84 m
2,89 m
2,12 m
2,98 m
2,06 m
3,26 m
1,22 m
6,15 m
4,45 m
6,87 m
5,72 m
3,84 m
4,05 m
2,78 m
3,41 m
4,11 m
1,76 m



# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0299/26

**Boligtype og eierform**
Registrert som hel, useksjonert tomannsbolig.
Byggemeldt som enebolig. (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Måltrostveien 40, 0786 OSLO
Gnr 27, bnr 1499 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Magne Værnes

**Kjøpesum og omkostninger**
29 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
725 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
726 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
745 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
29 726 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
29 745 790,- (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**
1968

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 407 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 415 kvm
TBA: 155 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Gang og 5 boder.
Total BRA: 112 kvm.

Kjeller:
BRA-i: 134 kvm. Peisestue, 4 soverom, gang, garderobe og 2 bad.
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 129 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom og wc.

BRA-e: 8 kvm. 2 boder i bakkant av carport.
Total BRA: 147 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Trapperom og arbeidsrom.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 153 m2. på stedet i 2. underetasje. 2. underetasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde og fjell iht.

**Innhold**
Hovedetasjen: Entré/gang Entré/gang, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom og wc.
2. etasje: Trapperom og arbeidsrom.
Underetasje: Peisestue, 4 soverom, gang, garderobe og 2 bad.
2. underetasje: Gang og 5 boder.

Carport og uteboder tilknyttet hovedetasjen.

Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash på vegg over benkeskap.
Speil på vegg over benk med vask. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kaffemaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Bad I, 1. underetasje:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.
Dusj på gulv og servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Fliser på betong. Flislagte overflater. Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

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.

Bad II, 1. underetasje:
Bad med dusj med faste felt med skillevegger i metall med glassfelt og flislagte felt, to servanter og badekar.
Flislagt benkeplate og hyller under servanter. Innfliset hyller på vegg. Høyskap med glassfronter.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Fliser på betong i dusjsone. Flislagte overflater, behandlet- og ubehandlet betong.
Friskluftsventil fra dusjsone.

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.

Vaskerom i 1. etasje:
Skyllekum i kompositt og opplegg for vaskemaskin.
Benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.
Flislagte overflater. Fliser på betong. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

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.

Wc i 1. etasje:
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Speil på vegg over servanten.
Luftespalte under døren.

Varmtvann:
To varmtvannsberedere på 200 liter, produsert i 2008, montert i kjeller.

Overflater:
Gulvflater:
1. underetasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
2. underetasje: Innvendige gulv er belagt med fliser i deler av etasjen.
1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser og enstavs parkett for øvrig.
2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Veggflater:
1. underetasje: Eksponert betong- og sparklet og malte overflater.
1. etasje: Spilekledning på enkelte vegger. Sparklet og malte overflater for øvrig.
2. etasje: Eksponert betong- og sparklet og malte overflater.

Himlingsflater:
1. underetasje: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i stue.
1. etasje: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.
2. etasje: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i arbeidsrommet.

Terrasse/balkonger:
1. underetasje:
Terrasse langs fremsiden av underetasjen på ca. 129 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall- og betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Pergola på deler av terrassen.

1. etasje:
Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken på ca. 26 m².
Skifer på dekke. Rekkverk i metallkonstruksjon. Benk i betongkonstruksjon.

Ildsted:
Peisinnsats med glassdør i stue i 1. etasje.
Åpne peiser for øvrig.

Dører:
1. underetasje: Terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2012/2013.
1. etasje: Entré- og terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2012.
2. underetasje: Ytterdør i tre.

Vinduer:
2. underetasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.
1. etasje: Et vindu i stue med trelags isolerglass.
2. etasje: Enkelte vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2012/2013.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavler med jordfeilautomater, montert i 2. underetasje, trappeoppgang til 2. underetasje og vaskerom.
Hovedsikring i skap i carport.

**Standard**

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 24 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 20 stykk.
TG0 - 0 stykk.

1) Våtromsvegger (Bad II / 1. underetasje) har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Flislagte overflater, behandlet- og ubehandlet betong.
I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner.
Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt 5 cm opp fra gulv og i våtsoner utenfor dusjsone.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
TG 3 er gitt på grunn av manglende membran/tettesjikt som nevnt over.
Kostnadsestimatet er basert på å etablere tettesjikt i våtsoner. TG: 3
Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-.

Se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

**Parkering**
Tidligere garasje omgjort til carport med plass til to biler og to boder i bakkant. Det er lader for elbil. Flere biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

**Bygningssakkyndig**
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

**Byggemåte**
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Grunnmur og yttervegger i betongkonstruksjon.
Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.
Taktekking over 2. etasje er belagt med naturstein.
Nedløp gjennom huset. Øvrig beslag i metall.
Etasjeskiller i betong.
1. underetasje: Terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2012/2013.
1. etasje: Entré- og terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2012.
2. underetasje: Ytterdør i tre.
Vinduer:
2. underetasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.
1. etasje: Et vindu i stue med trelags isolerglass.
2. etasje: Enkelte vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2012/2013.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen kan fritt leies ut. Mulighet for etablering av utleiedel i 1. underetasje om ønskelig.

# Energi og oppvarming

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

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

**Oppvarming**
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i våtrom og 1. etasje. Det er montert luft til luft varmepumpe i 2. underetasje og 1. etasje.
Peisinnsats med glassdør i stue i 1. etasje.
Åpne peiser for øvrig.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over løpende kostnader og strømforbruk.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 34 564,-pr. 2026

Feie-og tilsynsgebyr 474,00
Renovasjonsgebyr 8 182,54
Vann-og avløpsgebyr 25 796,36

**Andre utgifter**
Det vil være løpende kostnader ved å holde huset forsikret, ha tilgang til internett , evt. alarm og mer. Kjøper må selv beregne løpende kostnader ut ifra eget behov og ønske.

**Eiendomsskatt**
Kr 12 737,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

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

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

**Formuesverdi**
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.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 236 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet eiendom med asfaltert adkomst, beplantninger og flaggstang.

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

**Radonmåling**
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen i Måltrostveien har en svært attraktiv beliggenhet i Holmenkollåsen på Holmenkollens vestside, også kalt solsiden. Den ligger i et stille og tilbaketrukket område bestående av eneboliger, eneboliger i rekke, samt noen mindre leilighetskomplekser. Fra store deler av eiendommen er det fantastisk utsikt mot Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen og Oslofjorden. Her er det barnevennlige og naturskjønne omgivelser med alle muligheter helt ved grensen av Nordmarka.

Eiendommen ligger i nærhet til skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder for den aktive - hele året rundt. Nærmeste skoler er Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole.

En kort biltur unna ligger Frognerseteren, et idyllisk tur- og utfartsområde i Nordmarka og det er kort vei til langrennsløyper, samt til Heming idrettsanlegg, Tryvann Vinterpark og Bogstad Golf. Heming er Norges største fleridrettslag med over 5000 medlemmer og dette er områdets treffpunkt for både store og små. Om vinteren kan man spenne på seg skiene fra f. eks. Lillevann eller Voksen Skog ( eller ved Holmenkollen skianlegg). Derfra har du uendelige kilometer skiløyper foran deg. Gangavstand til Bogstadvannet med flotte badeplasser, roing og padling om sommeren, samt skøyter om vinteren.

Det er også kort vei til Coop Prix på Besserud, Joker Holmenkollen og Kiwi Bogstad. Både Joker og Kiwi holder søndagsåpent. Røa og Vinderen sentre ligger kun en kort kjøretur unna og kan tilby de fleste butikker og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Slemdal et godt og variert utvalg. Røa Bad og SATS har komplette treningstilbud.

Fra boligen er det god tilgang til offentlig kommunikasjon med både buss- og T-bane i nærheten. Det er kort vei til Besserud T-banestasjon, som blant annet tar deg til Majorstuen på 20 minutter.

**Offentlig kommunikasjon**
Gangavstand til både Voksenlia- og Holmenkollen t-banestasjon (linje 1 Frognerseterbanen)

**Skoler og barnehager**
Kort skolevei (ca. 1 min.) til Grindbakken

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er gitt ferdigattest på oppføring av enebolig med garasje i 1969. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for 1. og 2. etasje, men ikke 2. underetasje. Innredning av 2. underetasje må antas å ha vært som bodareal og at arealet ikke er godkjent for varig opphold. Videre bruk av dette arealet til annet formål enn bodareal/lagring er kjøpers risiko.

Det er gitt ferdigattest for omgjøring av takterrasse til arbeidsrom i 1980.

Det er gitt tillatelse til oppføring av gjerde 1 m høyt og 23m lang i 1985.

De er gitt ferdigattest på støttemur og biloppstillingsplass i 1987.

Det er gitt ferdigattest på bruksending i mai 2024. Tiltaket omfattet bruksendring i underetasje samt fasadeendringer i Måltrostveien 40. Boder i kjeller endres til soverom, i forbindelse med dette etableres det vindu i fasade mot sør.
Eksisterende gesims mot sørøst tilpasses samt at det etableres nytt rekkverk

Garasje
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Bygget boder i bakkant uten at det er omsøkt.

Selger har satt i gang en søknadsprosess i forbindelse med endring av innvendige vegger inkl. bærevegger. Se byggesak:

Måltrostveien 40 - endring i bærevegger
Saksnummer 2026/05273 - Byggesak

Selger er ansvarlig for at det blir gitt ferdigattest for denne byggesaken.

Boligen er byggemeldt som en enebolig i forbindelse med opprinnelig byggesak henvist til ovenfor. I ettertid er boligen omregistrert hos Oslo kommune til en tomannsbolig med to boenheter: H0101 og U0101. Dersom det er relevant å bruke boligen som en tomannsbolig og evt. seksjonere den i to seksjoner, må interessenter som ønsker dette, selv sjekke opp med Oslo kommune om hva som skal til for å få dette gjennomført.

**Vei, vann og avløp**
Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1968.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1968.

Se VA kart vedlagt salgsoppgave.

Tidligere eier sier at: Det er mottatt et forhåndsvarsel fra Oslo kommune om utbedring av avløpsledning sammen med nabo eiendom.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg i reguleringsplan, S-3132
Deler av tomten går ut i Måltrostveien som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn og reguleres etter bestemmlsene i S-3273
Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi anbefaler alle å sette seg inn i denne. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan fra 23. september 2015. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker på naboeiendommer
Måltrostveien 35 - Oppføring av støttemur
Saksnummer 201918348

Måltrostveien 33 - Oppføring av enebolig
Saksnummer 202208446 - Rammetillatelse gitt

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

301/27/1499:
03.01.1967 - Dokumentnr: 73 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.01.1967 - Dokumentnr: 74 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1499
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2025 - Dokumentnr: 1275947 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 302 180
Elektronisk innsendt

20.02.1965 - Dokumentnr: 2316 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1050

30.11.1965 - Dokumentnr: 990088 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.33 BNR.1513.

12.12.1983 - Dokumentnr: 38957 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2372

03.01.1967 - Dokumentnr: 74 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1496
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1499
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er av tidligere eier observert skjeggkre i bygningen. Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende. Kjøper må selv besørge fjerning dersom de observerer skjeggkre.

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 171 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** - kr. 3 500,-

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 175 000,- 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 23. mai 2026

**Megler**
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

**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.

# Måltrostveien 40

Nabolaget Besserud/Holmenkollen - vurdert av 101 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grindbakken skole (1-7 kl.)**<br>531 elever, 22 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Voksen skole (1-7 kl.)**<br>505 elever, 25 klasser | **19 min**<br>1.6 km |
| **Bogstad skole (1-7 kl.)**<br>392 elever, 22 klasser | **21 min**<br>1.7 km |
| **Midtstuen skole (8-10 kl.)**<br>531 elever, 31 klasser | **5 min**<br>2.6 km |
| **Hovseter skole (8-10 kl.)**<br>699 elever, 42 klasser | **6 min**<br>2.7 km |
| **Persbråten videregående skole**<br>650 elever, 25 klasser | **8 min**<br>3.5 km |
| **Ullern videregående skole**<br>530 elever, 20 klasser | **10 min**<br>5.8 km |

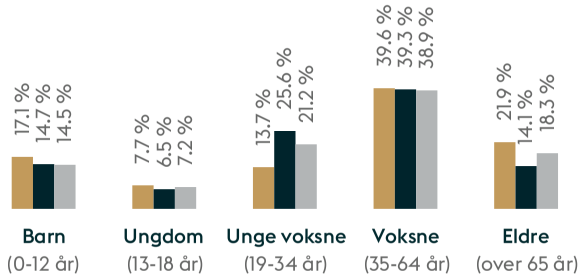
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Åsly**<br>Linje 42, 42N, 45 | **9 min**<br>0.7 km |
| **Holmenkollen**<br>Linje 1 | **13 min**<br>1.1 km |
| **Skøyen stasjon**<br>Totalt 9 ulike linjer | **12 min**<br>6.1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **21 min**<br>12.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **46 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Grindbakken barnehage (1-5 år)**<br>53 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Liabakken barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | **13 min**<br>1 km |
| **Måltrosten barnehage (0-5 år)**<br>70 barn | **13 min**<br>1.1 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Besserud/Holmenkollen | 2 303 | 993 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Grindbakken skole | 5 min |
| Bogstad camping balløkke | 18 min |
| Holmenkollen Park - Fitness og... | 22 min |
| Hovseter Velvære | 5 min |

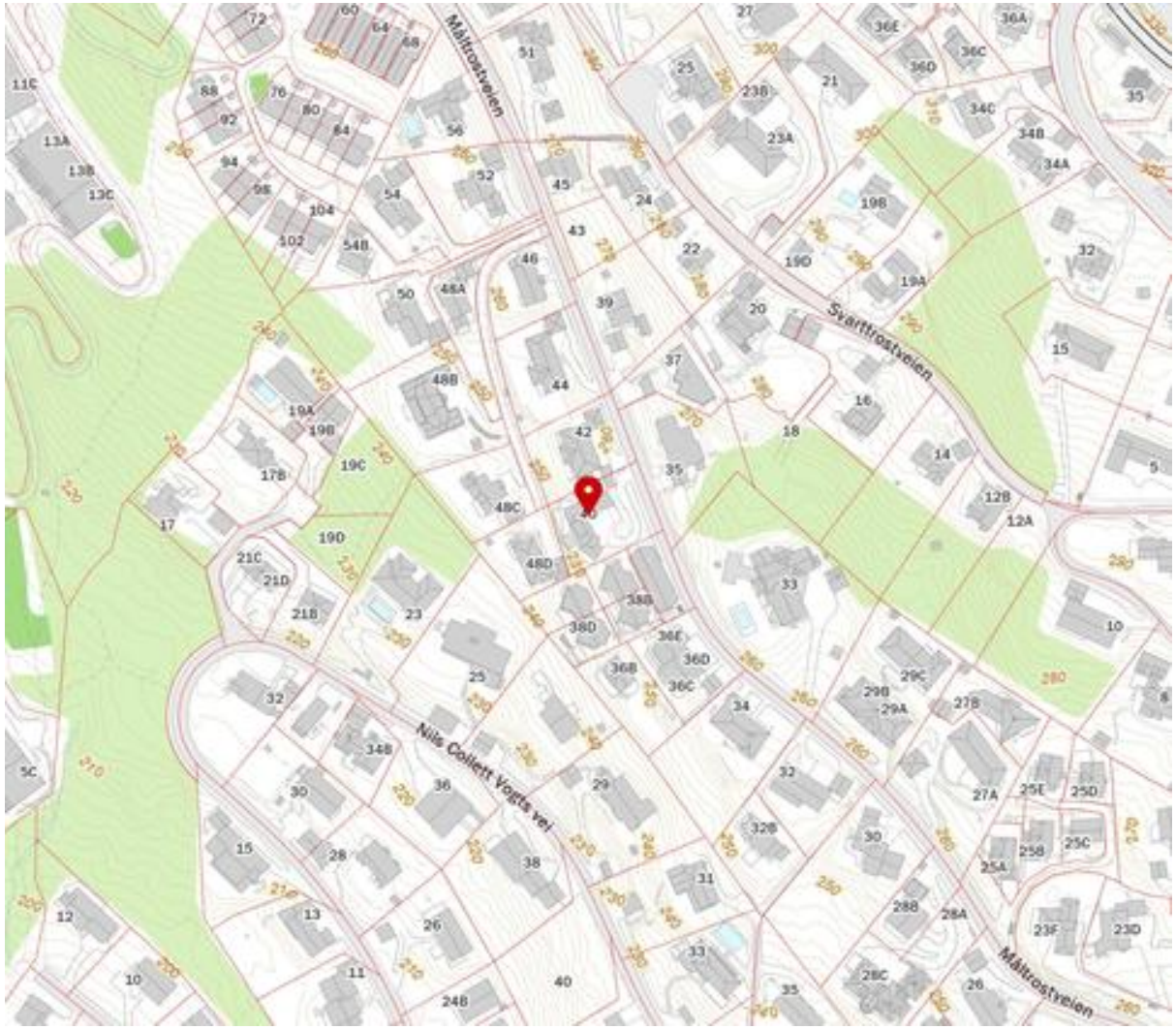
*«Herlig utsikt og jordnære, rolige mennesker.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100




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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## MÅLTROSTVEIEN 40, 0786 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 1499 301 Oslo kommune.
Hel tomannsbolig

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 15/05/2026 |
| Utskriftsdato: | 21/05/2026 |
| Oppdragsnummer: | 99526 |
| Referansenr: | |

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Hel tomannsbolig over fire etasjeplan.
Carport og uteboder tilknyttet hovedetasjen.

**Standard**

Boligen er velholdt med normal standard i forhold til alder. 2. underetasje har behov for oppgraderinger for å bedre tilstanden.

**Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:*

2026: Overflateoppussing av 1.- og 2. etasje.

**Referansenivå**

Boligen er oppført i 1968, 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 / 1. underetasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 1. underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / 1. underetasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 1. underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. underetasje)
- Ventilasjon (Bad 2 / 1. underetasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper

**Tilstandsgrad 3:**

- Våtromsvegger (Bad 2 / 1. underetasje) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Magne Værnes |
| Takstmenn: | Peder Vilhelm Aubert |
| Befaring/tilstede: | Eier: Magne Værnes, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Hel tomannsbolig |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 1499 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 1236 m² |
| Hjemmelshaver: | Ulf Schjerpen og Ellen Marie Johansen |
| Adresse: | Måltrostveien 40, 0786 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 15/05/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 19/05/2026 | | Eiers egenerklæring er mottatt. | | |
| Ambita infoland | 14/05/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |
| Godkjente plantegninger | | | Godkjente tegninger er innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Bolig

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1968 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 2. underetasje | 112 | 0 | 0 | 0 |
| 1. underetasje | 134 | 0 | 0 | 129 |
| 1. etasje | 139 | 8 | 0 | 26 |
| 2. etasje | 22 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 407 | 8 | 0 | 155 |
| Sum BRA: | 415 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| 2. underetasje | Gang, Fem boder | | |
| 1. underetasje | Bad 1, Bad 2, Peisestue, Fire soverom, Gang, Garderobe | | |
| 1. etasje | Vaskerom, Wc, Kjøkken, Stue, Spisestue, Entré/gang | To uteboder | |
| 2. etasje | Arbeidsrom, Trapperom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. underetasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde og fjell iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 153 m².

# Bolig

Generelle opplysninger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Arealberegningen er basert på 3D-skanning av boligen. |

Lovlighet

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2. underetasje: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.<br>1. underetasje: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.<br>1. etasje: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.<br>2. etasje: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.<br><br>Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. |

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene. |

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

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

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt 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: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Skrående terreng bestående av asfaltert innkjørsel, diverse beplantning og fjell i dagen.

Tilstandsvurdering: Eventuell annen fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren.

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, redusert funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

---

Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader 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 og yttervegger i betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Det er observert skrå- og horisontale sprekker i grunnmuren i flere områder (spesielt langs vegg bak tidligere badebasseng i 2. underetasje). Vanligste årsaken til skrå sprekker er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. En horisontal sprekk i grunnmuren er et tegn på høyt jordtrykk fra terreng. Jordtrykk vil kunne trykke grunnmuren innover og gulv oppover. For å minske jordtrykket mot grunnmuren bør det graves opp terreng og erstatte dette med lette fyllmasser. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

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

---

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.<br>Taktekking over 2. etasje er belagt med naturstein. |
| Tilstandsvurdering: | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Øverste taket er kun besiktiget fra stige.<br><br>Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover observasjoner fra underliggende etasje/utvendig. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.<br><br>Ifølge 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 oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.<br><br>Det er registrert vannansamlinger i større område på taket. Forholdet tyder på utilstrekkelig fall mot nedløp.<br><br>Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Eldre takkonstruksjonens har på generelt grunnlag høyere risiko for fukt- og kondensproblematikk. TG: 2 |

---

Utvendig beslag

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Nedløp gjennom huset. Øvrig beslag i metall. |
| Tilstandsvurdering: | Nedløpsrør er skjult i konstruksjonen, og derfor ikke kontroller.<br><br>Ifølge 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: | 1. underetasje: Terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2012/2013.<br>1. etasje: Entré- og terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2012. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 2. underetasje: Ytterdør i tre. |
| Tilstandsvurdering: | 2. Underetasje: Karmen til døren sitter løst, det er utettheter og mindre fuktskader. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, det må påregnes utskifting. TG: 2 |

---

Vinduer

Beskrivelse: 2. underetasje: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2013.
1. etasje: Et vindu i stue med trelags isolerglass.
2. etasje: Enkelte vinduer med tolags isolerglass, av eldre dato.

Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering: 2. underetasje vinduer: Vinduene mangler listverk/utvendig beslag, forholdet har medført vanninntrenging og fuktverdier i omrammingen til vinduene.
Listverk/utvendig beslag må etableres for å hindre videre skadeutvikling.

1. etasje: Det er registrert sprekkdannelse i et vindusglass i stue. Utskifting av glasset må påregnes.

2. etasje: 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 trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2012/2013.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. underetasje: Tofløyet smijernsdør i metall, med glassfelt mellom bad 2 og soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.
1. etasje: Glatte innvendige dører.
2. etasje: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

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: 1. underetasje:
Terrasse langs fremsiden av underetasjen, ca. 129 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall- og betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Pergola på deler av terrassen.

1. etasje:
Terrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 26 m². Skifer på dekke. Rekkverk i metallkonstruksjon. Benk i betongkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Stedvis sprekkdannelser i terrassebord.

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

TG: 2

---

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: 1. etasje: Rekkverkshøyden er målt til 94 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpninger for store.

---

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.

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 fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor en del ujevnheter og sprekkdannelser. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet.

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

Innvendige gulv er belagt med fliser i deler av 2. underetasje.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom/hulromslyd under fliser i 2. underetasje. Årsaken 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/løs i flis/fug i nevnte område.

Eier informerer om fuktinnsig i 2. underetasje ved mye nedbør. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Det er observert større områder med saltutslag på overflater i 2. underetasje. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering” og "yttervegger".

Det er registrert sprekkdannelser i betonghimlingen med synlig korrosjon av armeringsjern. Forholdet indikerer nedbrytning av betongoverdekning og medfører risiko for korrosjon i armering samt videre oppsprekking. Videre utvikling kan på sikt påvirke konstruksjonens bæreevne og sikkerhet. Nærmere undersøkelser og utbedring må påregnes.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet mangler det fallsikring rundt åpning til tidligere badebasseng. Åpningen må sikres mot fall. Badebasseng er ikke vurdert, da det mangler installasjoner og ikke er i bruk.

Det må påregnes vesentlige kostnader til vedlikehold og utbedringer innen nær fremtid. TG: 2

---

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Teglsteinspipe med feieluker i 1. underetasje og utvendig tak.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

---

Ildsteder

Beskrivelse: Peisinnsats med glassdør i stue i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Åpne peiser for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje samt fraværet av ildfaste plater foran peisene. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. 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 og støpejern.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap på vegg i bad 1. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Lokale stoppekraner i fordelerskapet.<br>Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert ved siden av varmtvannsberedere. |
| Tilstandsvurdering: | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.<br><br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2 |

---

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | To varmtvannsberedere på 200 liter, produsert i 2008, montert i kjeller. |
| Tilstandsvurdering: | Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.<br>Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1 |

---

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. underetasje: Friskluftsventil på yttervegg i to soverom og garderobe. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig.<br>1. etasje: Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Tilluft via åpning av vinduer.<br>2. etasje: Tilluft via åpning av vinduer. |
| Tilstandsvurdering: | Ventilator fra kjøkken var ikke montert under befaring, ifølge eier skal denne monteres før salg.<br><br>Flere oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.<br><br>I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2 |

---

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.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>1. underetasje: Stue og soverom.<br>1. etasje: Stue og kjøkken.<br>2. etasje: Arbeidsrom. |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt mellom ca. 15 mm og 20 mm i alle etasjer. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha 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: | Innvendig: Rettløps trapp i trekonstruksjon til 2. underetasje. U- trapper i betong mellom etasjene for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Trapper

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Utvendig: Utvendige trapper i betongkonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering: | Trapp til 2. underetasje bærer preg av elde i form av skjevheter og mose/begroing. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2 |

---

Rekkverk og annen fallsikring

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige trapper: Rekkverkshøyden er målt til 76 cm. |
| Tilstandsvurdering: | Innvendig: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.<br>Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. I dette tilfellet er rekkverket for lavt.<br>Utvendig: Trappene mangler rekkverk/håndløpere.<br><br>Nevnte forhold kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. |

---

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. Backsplash på vegg over benkeskap. Speil på vegg over benk med vask. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kaffemaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.<br><br>Kvik kjøkkeninnredning. |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.<br><br>Kjøkkeninnredningen var tildekket under befaring, og derfor ikke videre inspisert. TG: 1 |

---

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. underetasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.<br>1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser og enstavs parkett for øvrig.<br>2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. |
| Tilstandsvurdering: | Store deler av gulvoverflater i 1.- og 2. etasje var tildekket under befaring, og derfor ikke nærmere inspisert. TG: 1 |

---

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. underetasje: Eksponert betong- og sparklet og malte overflater.<br>1. etasje: Spilekledning på enkelte vegger. Sparklet og malte overflater for øvrig.<br>2. etasje: Eksponert betong- og sparklet og malte overflater. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | 1. underetasje: Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i stue.<br>1. etasje: Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.<br>2. etasje: Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i arbeidsrommet. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*
*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 skjult i konstruksjonen.<br><br>Sikringstavler med jordfeilautomater, montert i 2. underetasje, trappeoppgang til 2. underetasje og vaskerom.<br>Hovedsikring i skap i carport.<br><br>Boligen har elektrisk oppvarming.<br>Det er ifølge eier lagt elektrisk gulvvarme i våtrom og 1. etasje.<br>Det er montert luft til luft varmepumpe i 2. underetasje og 1. etasje.<br>Ladeboks for elbil montert i carporten.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Store deler av anlegget fremstår noe nyere.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført under eiers regi. |
| Tilstandsvurdering: | For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.<br><br>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. |

---

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 1, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er ifølge eier/tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. |

---

Våtromsgulv – Bad 1, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på betong. Sluk i støpejern. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert sprekk i flis foran rennesluket, samt rust i sluket. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.<br><br>Det er funnet bom under flere fliser. Årsaken 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.<br><br>Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og sluk. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2 |

---

Våtromsvegger – Bad 1, 1. underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge 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. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad 1, 1. underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 1. underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 1. underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

---

Ventilasjon – Bad 1, 1. underetasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

---

Hulltaking bad – Bad 1, 1. underetasje

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, 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 – Bad 2, 1. underetasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2019. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

---

Våtromsgulv – Bad 2, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på betong i dusjsone. Rennesluk i plast. Malt/behandlet betong for øvrig. Sluk i plast under badekaret. |
| Tilstandsvurdering: | Det er registrert svakt/ingen fall mot sluk på gulvet utenfor dusjsone i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.<br><br>I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet. I dette tilfellet kan ikke membran konstateres, det anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.<br><br>Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2 |

Våtromsvegger – Bad 2, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte overflater, behandlet- og ubehandlet betong. |
| Tilstandsvurdering: | I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt 5 cm opp fra gulv og i våtsoner utenfor dusjsone. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.<br><br>TG 3 er gitt på grunn av manglende membran/tettesjikt som nevnt over. Kostnadsestimatet er basert på å etablere tettesjikt i våtsoner. TG: 3 |
| **Utbedringskostnad:** | kr. 50 000-100 000,- |

Fast inventar, generelt – Bad 2, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagt benkeplate og hyller under servanter. Innfliset hyller på vegg. Høyskap med glassfronter. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj med faste felt med skillevegger i metall med glassfelt og flislagte felt, to servanter og badekar. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Veggfestet klosett med innebygget sisterne. |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2 |

Ventilasjon – Bad 2, 1. underetasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Friskluftsventil fra dusjsone.<br><br>Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Nei, ingen avtrekk. |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2 |

Hulltaking bad – Bad 2, 1. underetasje

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 besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er ifølge tidligere salgsoppgave er pusset opp i 2015. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Ifølge eier er det lagt nye fliser på gulvet i 2026.

---

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

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/ingen 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 fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG: 2

---

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert en del hull/merker etter eldre innredning. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

---

Fast inventar – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i kompositt og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ventilasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

---

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

| | |
|---|---|
| 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 |

---

Wc

*Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.*

Fast inventar – Wc, 1. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Speil på vegg over servanten. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. |
| Tilstandsvurdering: | Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.<br><br>Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt TG 2. TG: 2 |

---

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Luftespalte under døren. |
| Tilstandsvurdering: | I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2 |

---

## Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen 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).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Magne Værnes | 9578-5999-4-2212116 | 2026-05-23 14:29:00 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0299/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Måltrostveien 40, 0786 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Magne Værnes

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
21. april 2026

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6376330
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Fra tidligere selgers egenerklæring Kjenner du til om det er utført arbeid på bad /våtrom? Ja, kun av faglært. Nytt bad i 2019. Arbeid utført av Nor Entrepenør

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ja. Utført av entreprenør.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ombygging er søkt og bygge meldt. Ferdigattest.

**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:** Fjell og betong as har revet ut organiske materialer (panel, plast og isolasjon) fra tak og alle vegger i 5 boder og gang i kjeller. Svar fra tidligere selger: Ja, kun av faglært. Rehabilitering av boligen og utskiftning av vinduer. Arbeid utført av NorEntrepenør og Aluminiumsfasader Vinduer og dører er byttet ut i 2013 med 3 lags vinduer. Aluminiumsrammer i vinduer og dører levert av Schüco.

---

**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:** Rett elektro AS

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Risikovurdert, inkludert samsvarserklæring av Rett elektro AS

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Alfa Elektro og Optimal elektro.

---

**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:** Oslo vann og avløpsetaten har gjort omkobling av avløp sammen med naboeiendom. (utført av tidligere eier).

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tatt ned 3 bærende vegger. Utført av Fjell og betong as og dimensjon as. Det er sendt søknad om ferdigattest til PBE. Garderoberom er et omsøkt rom fra utvendig bod. Ferdigattest foreligger. Fuktinnsig i kjeller. Fuktinnsig tak Master soverom, ombygget og senere utbedret av NorEntrepenør. Tidligere takterrasse er bygget inn til kontor/TV stue - Ferdigattest foreligger. Det er satt opp 2 stk boder i carport. Dette er ikke søkt av opprinnelig eier.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Selger har ikke sovet eller bod i eiendommen og har kun gjort arbeider på deler av elektrisk anlegg. Revet 3 vegger. Sparklet og malt. Ryddet og vasket hus og tomt. Det revet et gulv over noe som trolig er blitt brukt til svømmebasseng. Det er ikke funnet noen godkjente tegninger på dette tiltaket annet en at plan og bygningsetaten har etterlyst tilleggsdokumentasjon separert i følge originale byggetegninger.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Ved mye nedbør kommer det vann i kjeller i følge tidligere eier.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Fra tidligere selger: Fuktinnsig i kjeller. Fuktinnsig tak Master soverom, ombygget og senere utbedret av NorEntrepenør.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Synlig setninger og riss i mur.

---

**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.**

Ja

**Beskriv:** Fra tidligere selger: Ja. Kun en gang, maur ved terrassedør. Fra tidligere selger: Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Har sett dette på et av badene.

---

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

Ja

**Beskriv:** 2 stk varmepumper er installert.

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** 2025 - tilstandsrapport fra tidligere selger.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport fra tidligere selger 2025. Arealene er ulike og det er brukt ulike oppmålingersverktøy

---

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

Ja

**Beskriv:** Torbjørn Rodahl som tegnet M40 til sin fetter Kåre Rodahl - vant arkitektkonkurransen for Bodø sitt kommunale svømmebasseng i 1969. Det er derfor naturlig og tro hans fetter Kåre ble inspirert og ønsket seg det samme i kjelleren. Det foreligger ingen ferdigattest på tiltaket annet enn at kommunen har etterlyst tekniske tegninger i rammesøknakden. Kjøper overtar all risiko og evt. mulig utfall på hva utfallet blir for videre prosess med søknader og ferdigattest for dette tiltaket - Kjeller selgers derfor som kjeller.

---

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

Ja

**Beskriv:** Se vedlegg. Rammetillatelse gitt i Måltrostveien 33

---

**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

---

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

Ja

**Beskriv:** Det er bygget et svømmebasseng i kjeller. Kommunen har etterlyst tilleggsdokumentasjon ved rammesøknad men jeg finner ingen dokumenter som omhandler bassenget og må anta at dette tiltaket er bygget uten godkjennelse.

---

## 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: 14-0299/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Magne Værnes** | **2026-05-23** |

Identifikasjon

Magne Værnes

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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS
Postboks 7057 Majorstuen
0306 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 201708467 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbehandler: Philip Gjerde | Dato: 15.05.2024 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | MÅLTROSTVEIEN 40 | Eiendom: | 27/1499/0/0 |
| Tiltakshaver: | ELLEN MARIE JOHANSEN | Søker: | NORDIC OFFICE OF ARCHITECTURE AS |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## Ferdigattest - Måltrostveien 40

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 13.05.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708467** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1. etasje | A-11 | 23.05.2017 | 1/12 |
| Plan underetasje | A-U1 | 28.08.2017 | 3/7 |
| Fasade sør | A-30 | 28.08.2017 | 3/8 |

**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

## Klagefristen er tre uker

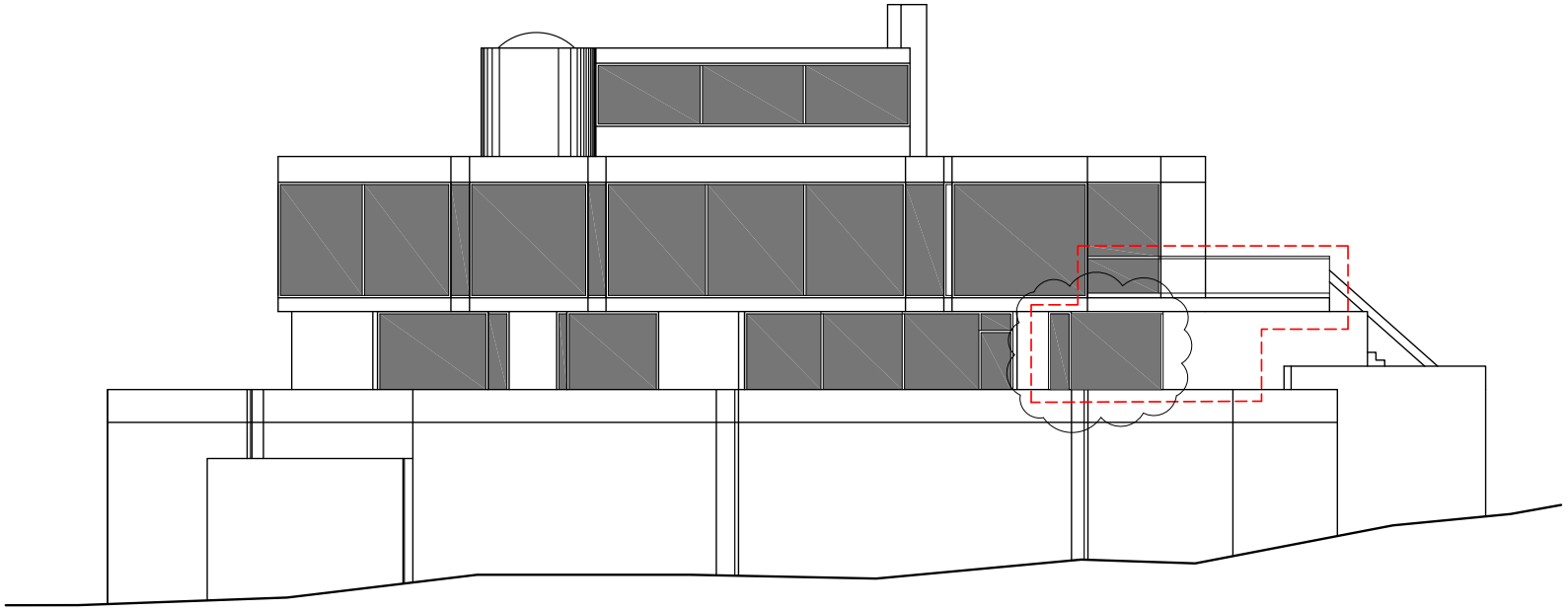
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Philip Gjerde - saksbehandler***
***Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder***

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
ELLEN MARIE JOHANSEN, MÅLTROSTVEIEN 40, 0786 OSLO



Tiltaksavgrensning

**REVISJON:**
A - 28.08.17 - Diverse justeringer

**REHABILITERING OG OMBYGGING**
MÅLTROSTVEIEN 40
GNR: 27 BNR: 1499

**REVISJON: A**

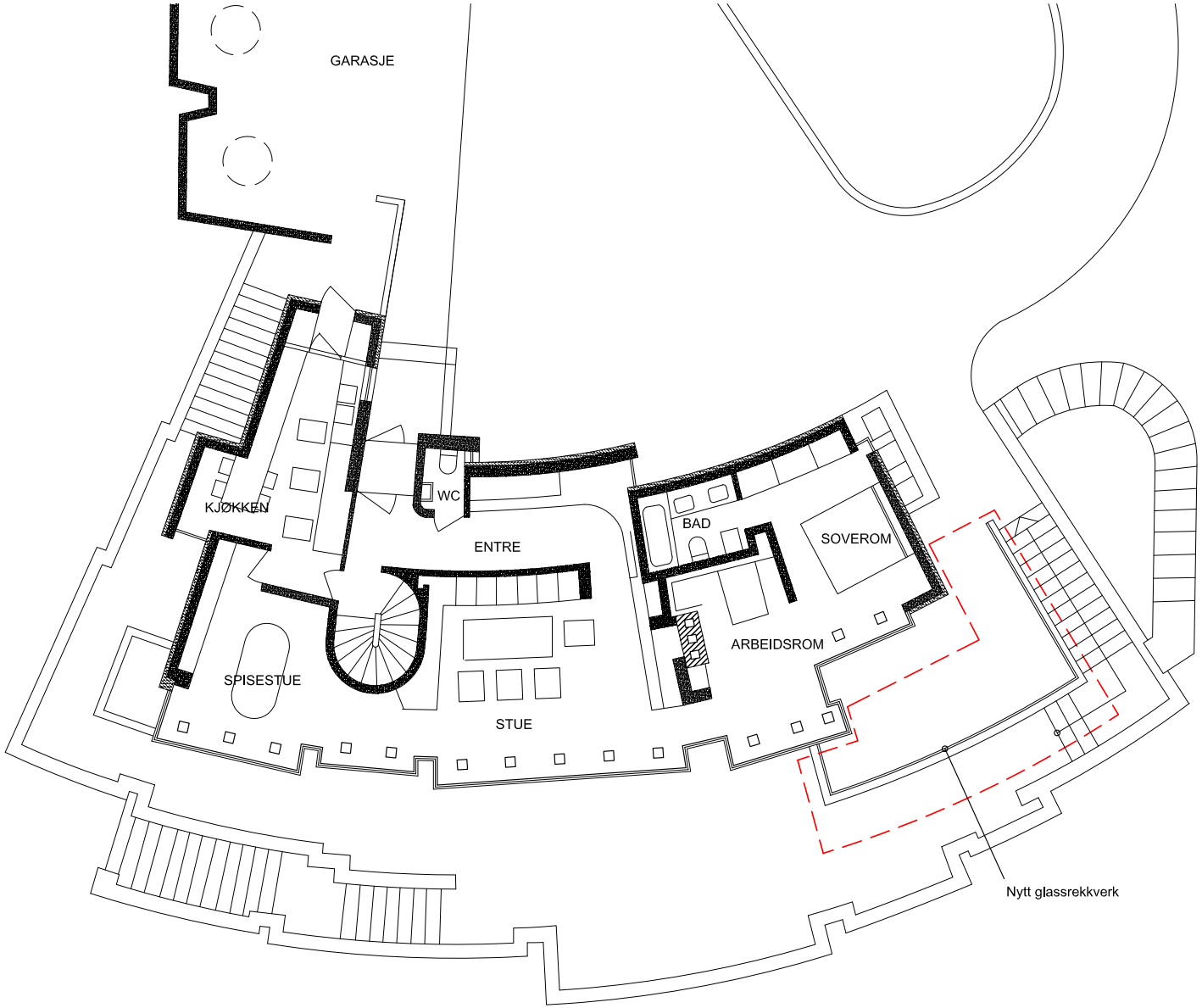
Tnr: **A-30**

**BYGGESØKNAD**

Fasade sør

Mål: 1:100 (A3)
Dato: 23.05.17

Nordic
OFFICE OF ARCHITECTURE
Sørkedalsvelen 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fax: 22 56 41 60
www.nordicarch.com
Info@nordicarch.com




Tiltaksavgrensning

**REVISJON:**

**REHABILITERING OG OMBYGGING**
MÅLTROSTVEIEN 40
GNR: 27 BNR: 1499

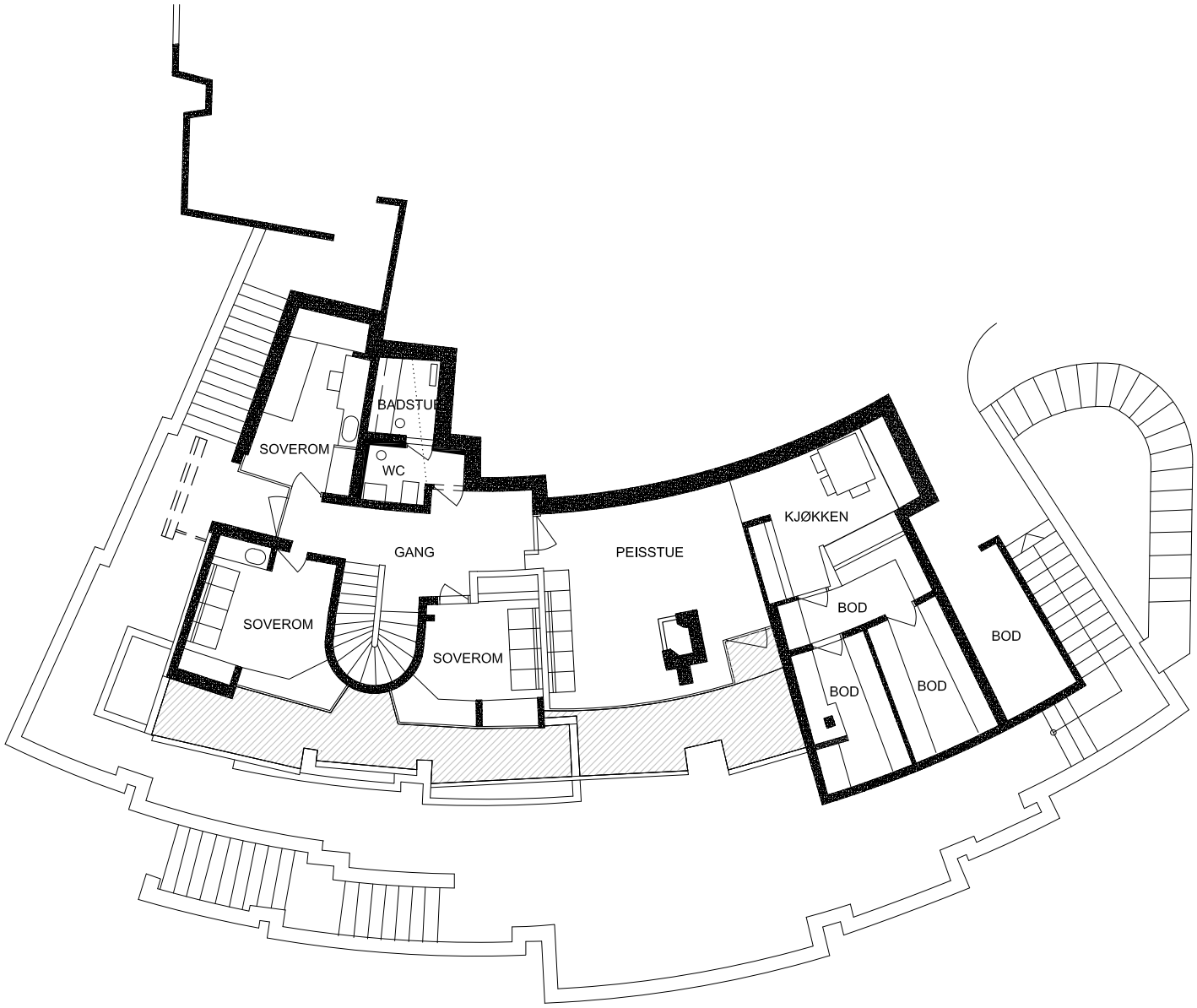
Tnr: **A-11**

**BYGGESØKNAD**

Plan 1. etasje

Mål: 1:100 (A3)
Dato: 23.05.17

nordic
OFFICE OF ARCHITECTURE
Sørkedalsvelen 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fax: 22 56 41 60
www.nordicarch.com
Info@nordicarch.com




NB:
mål er basert på orginategninger

**REVISJON:**

**REHABILITERING OG OMBYGGING**
MÅLTROSTVEIEN 40
GNR: 27 BNR: 1499

Tnr: **AE-U1**

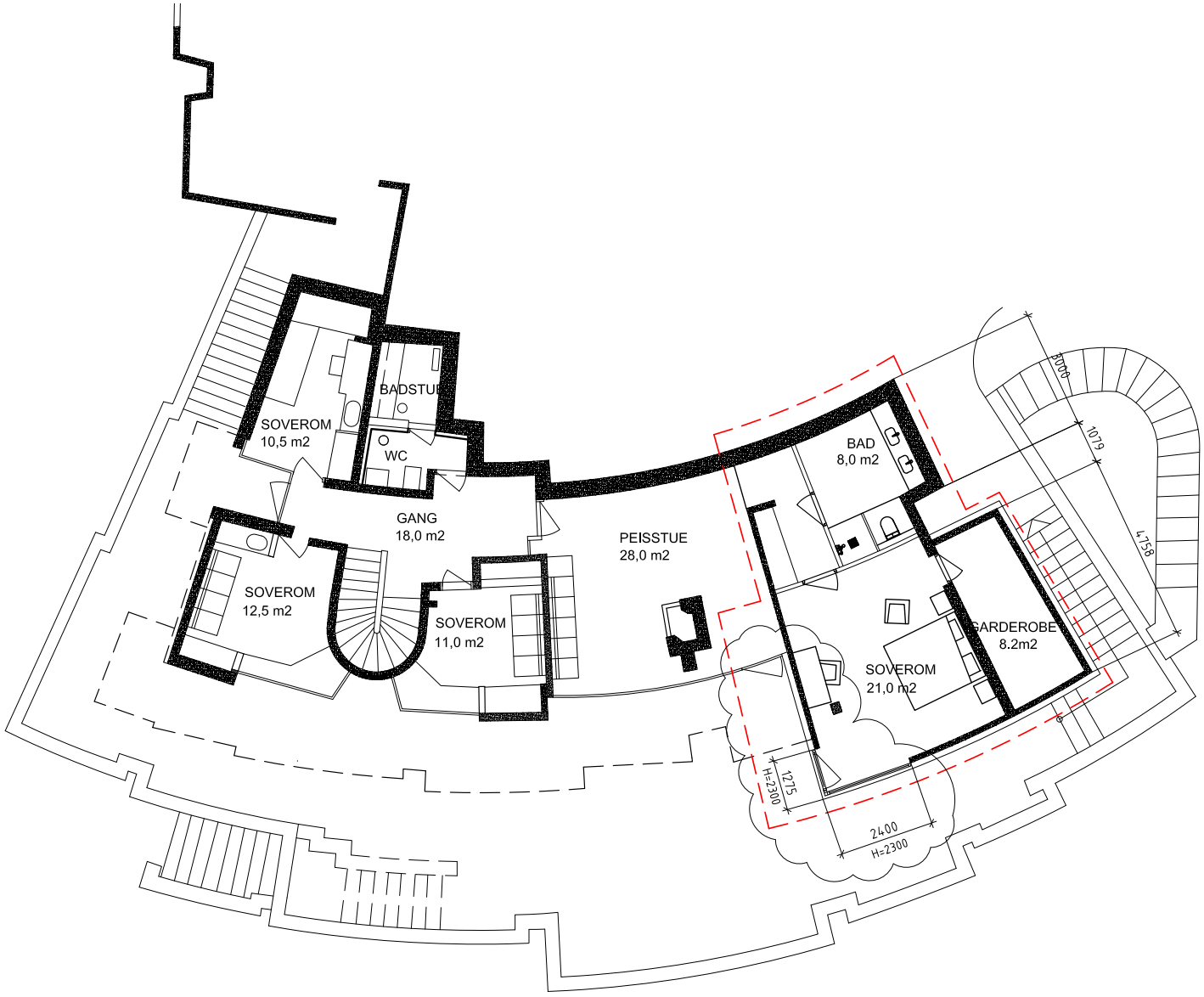
**BYGGESØKNAD**

Eksisterende
Plan underetasje

Mål: 1:100 (A3)
Dato: 23.05.17

Nordic
OFFICE OF ARCHITECTURE

Sørkedalsvelen 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fax: 22 56 41 60
www.nordicarch.com
Info@nordicarch.com




Tiltaksavgrensning

**REVISJON:**
A - 28.08.17 - Diverse justeringer

**REHABILITERING OG OMBYGGING**
MÅLTROSTVEIEN 40
GNR: 27 BNR: 1499

**REVISJON: A**

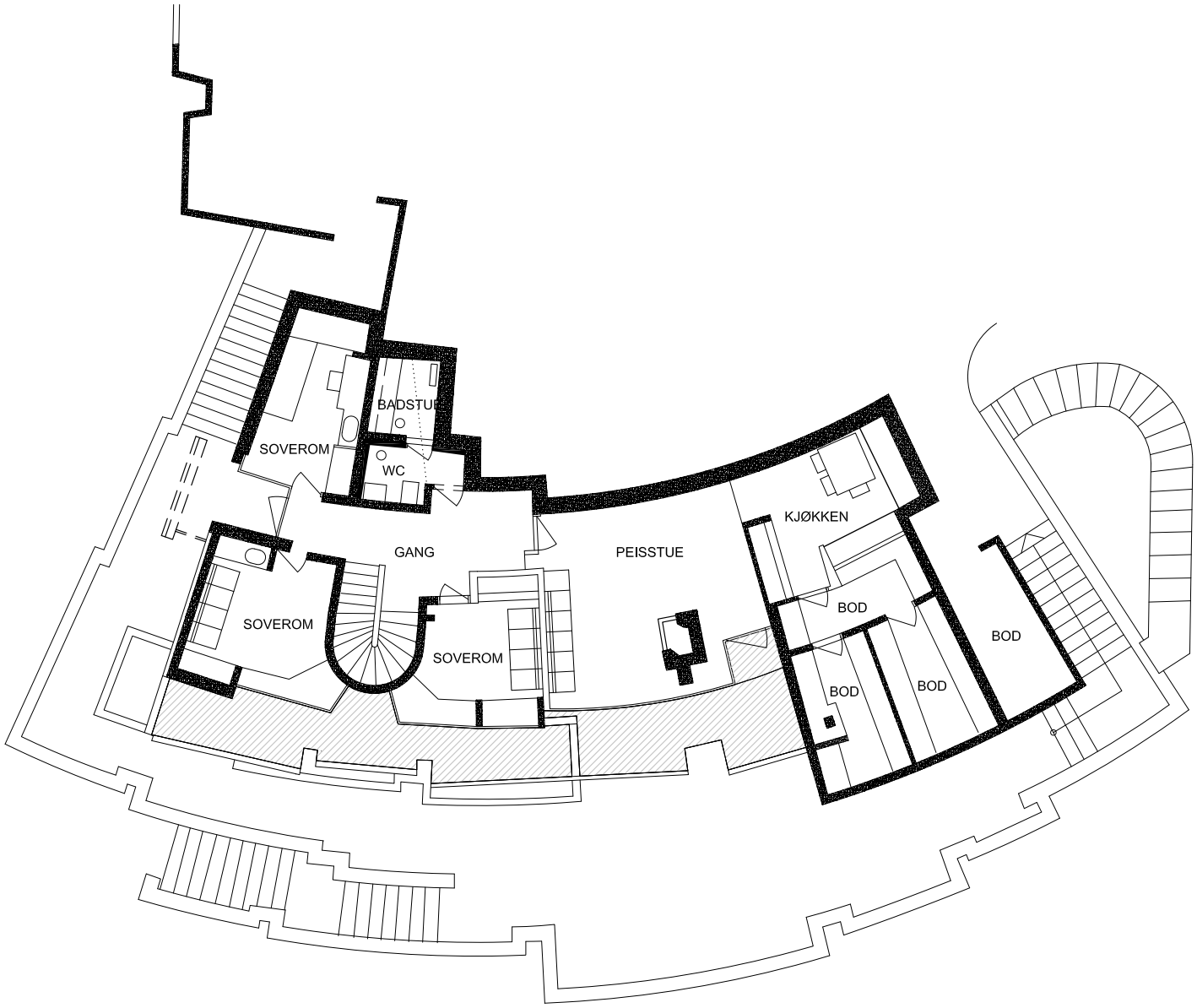
Tnr: **A-U1**

**BYGGESØKNAD**

Plan underetasje

Mål: 1:100 (A3)
Dato: 23.05.17

Nordic
OFFICE OF ARCHITECTURE
Sørkedalsvelen 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fax: 22 56 41 60
www.nordicarch.com
Info@nordicarch.com




NB:
mål er basert på orginategninger

**REVISJON:**

**REHABILITERING OG OMBYGGING**
MÅLTROSTVEIEN 40
GNR: 27 BNR: 1499

Tnr: **AE-U1**

**BYGGESØKNAD**

Eksisterende
Plan underetasje

Mål: 1:100 (A3)
Dato: 23.05.17

Nordic
OFFICE OF ARCHITECTURE

Sørkedalsvelen 6
Boks 7057 Majorstuen
0306 Oslo
Tlf: 22 93 09 00
Fax: 22 56 41 60
www.nordicarch.com
Info@nordicarch.com

# Matrikkelkart

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oslo | 301 | - | 27 | / | 1499 | / | 0 | / | 0 |

**Oversiktskart**



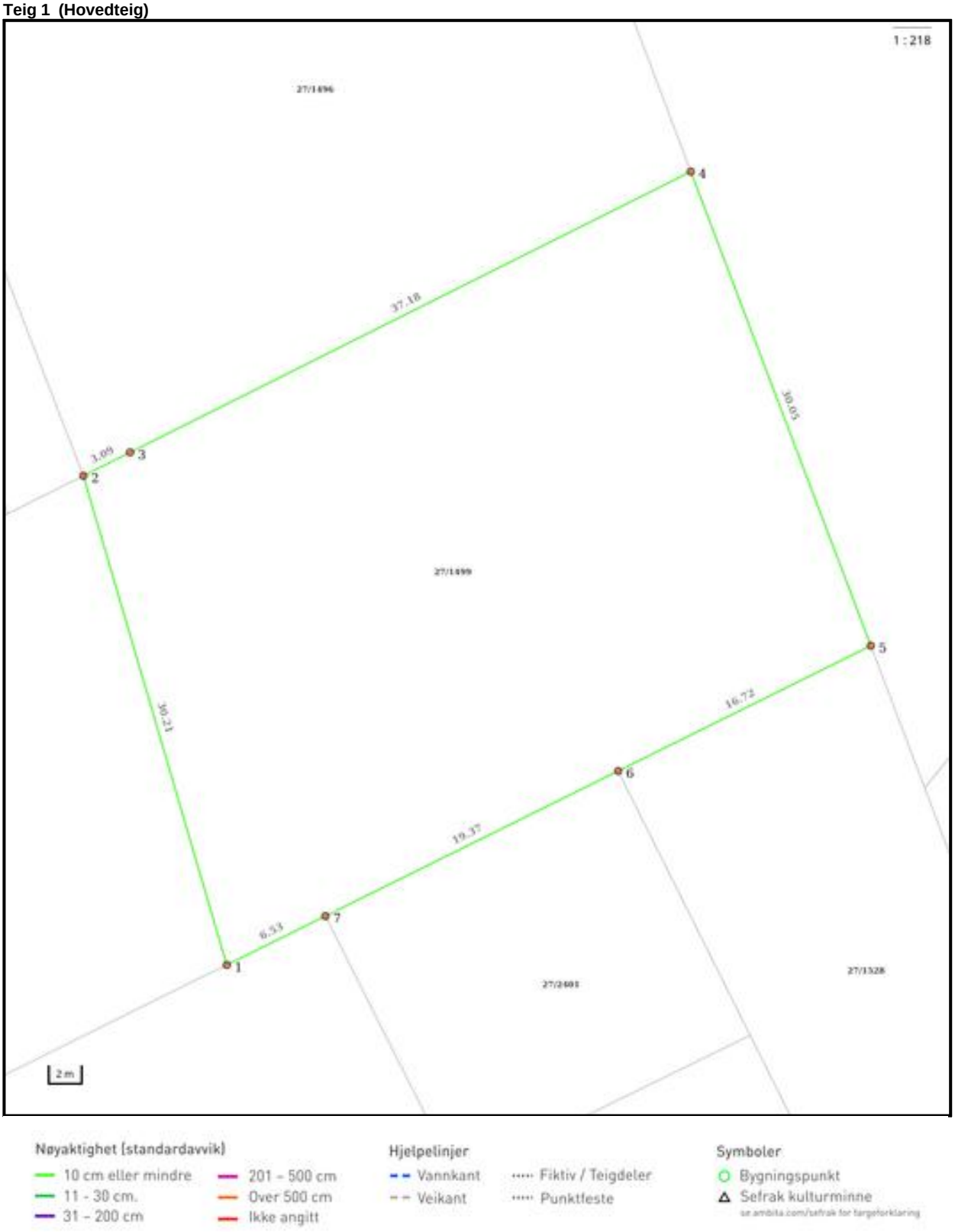

**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 236,00m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

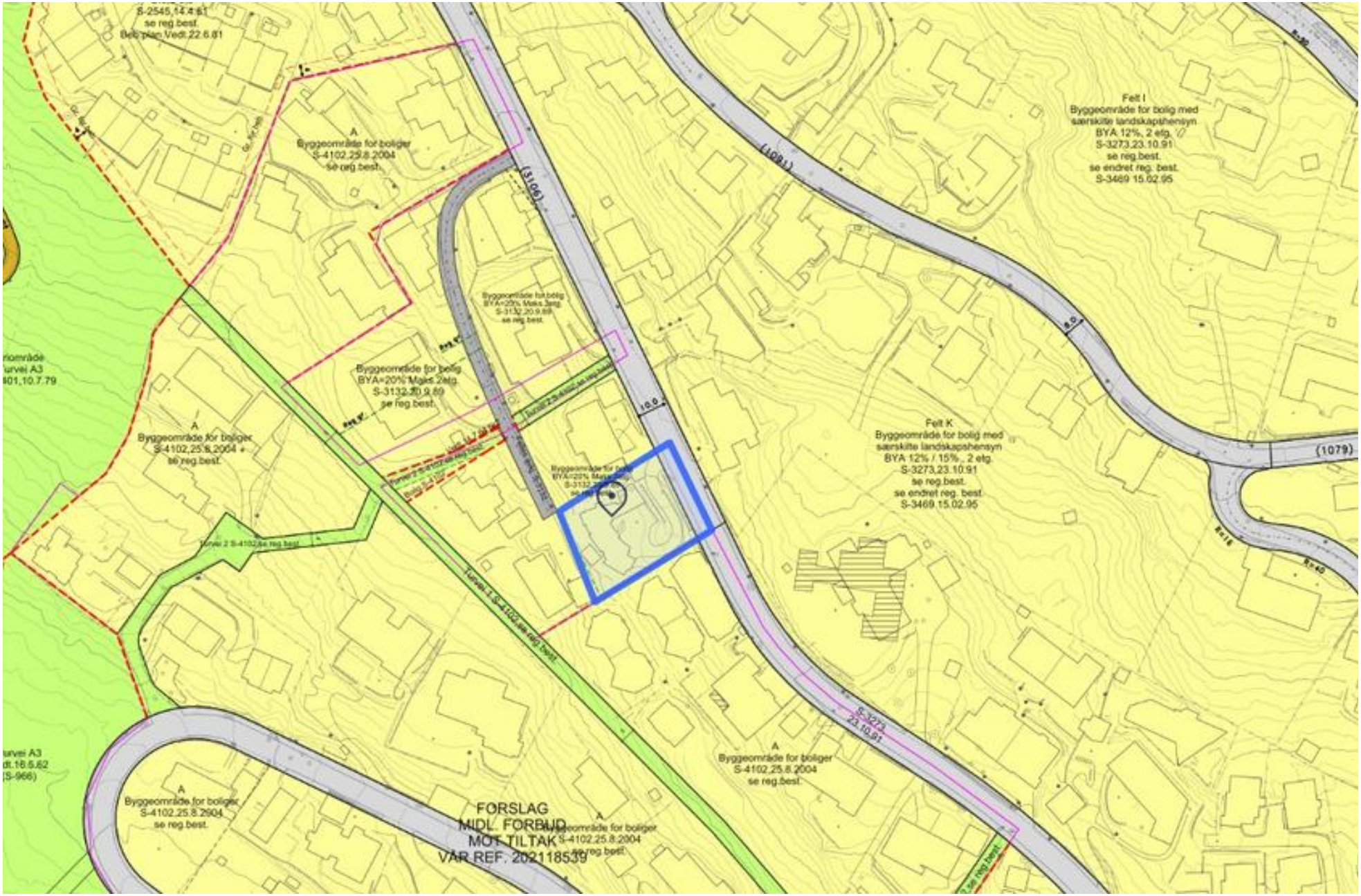
### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 648 665,85 | 592 132,63 | 30,21m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 2 | 6 648 693,95 | 592 121,54 | 3,09m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 3 | 6 648 695,58 | 592 124,17 | 37,18m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 4 | 6 648 715,16 | 592 155,78 | 30,05m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 648 688,15 | 592 168,95 | 16,72m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 6 | 6 648 679,40 | 592 154,70 | 19,37m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 7 | 6 648 669,27 | 592 138,19 | 6,53m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


S-2545,14.4.81
se reg.best.
Bebl.plan Vedt.22.6.81
A
Byggeområde for boliger
S-4102.25.8.2004
se reg.best.
(3106)
(1081)
Felt I
Byggeområde for bolig med
særskilte landskapshensyn
BYA 12%, 2 etg.
S-3273.23.10.91
se reg.best.
se endret reg. best.
S-3469 15.02.95
Byggeområde for bolig
BYA=20% Maks 2etg.
S-3132.20.9.89
se reg.best.
Felt K
Byggeområde for bolig med
særskilte landskapshensyn
BYA 12% / 15% , 2 etg.
S-3273.23.10.91
se reg.best.
se endret reg. best.
S-3469.15.02.95
(1079)
10.0
8.0
FORSLAG
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF. 202118539

# SITUASJONSKART

over

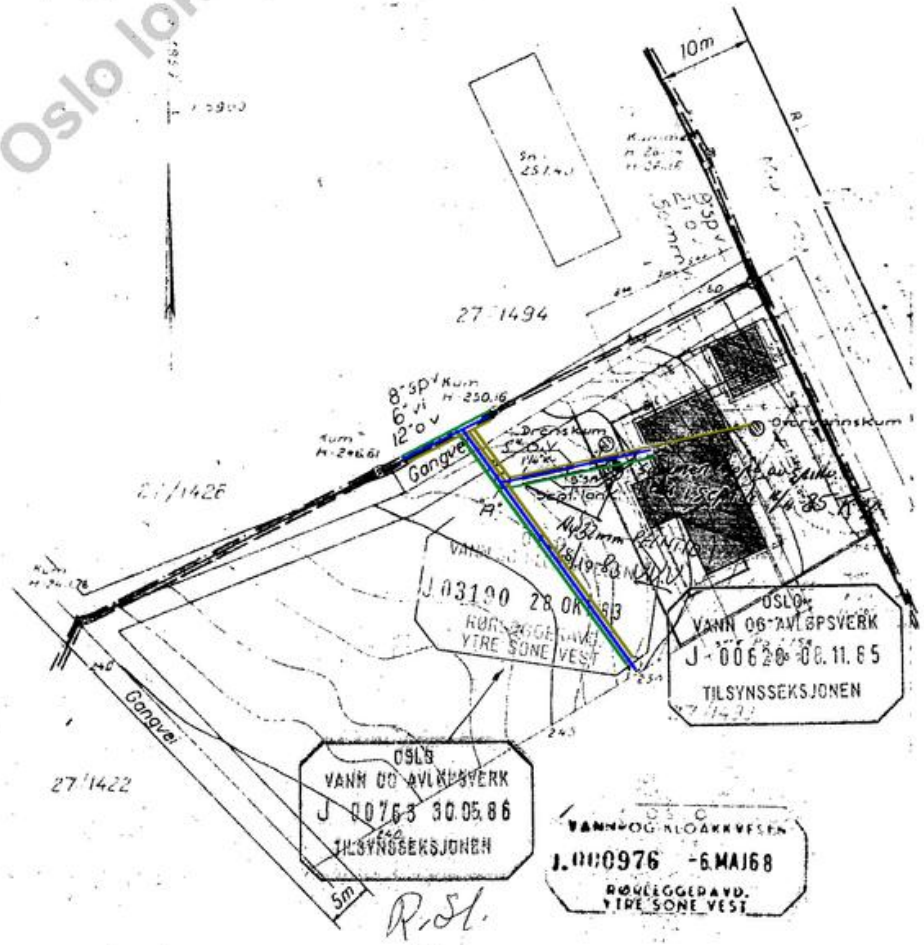
GNR. 27 BNR. 1496 PARSELL AV BNR. 1050 DISTRIKT

NR. 42 ifl. Måltrostveien SAK NR.

AREAL 2436 m² KARTBLAD: N) E) 0 VEDTEKTER:

Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN Nov. 1966 ved L. Iversen Sjekket [illegible] bpk

M. 1:500




Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte mål, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres.

2

# OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Det påhviler tomteeieren å bekoste kloakk i regulert gate eller vei, til og langs tomten, før tomten bebygges.

VANN: 6"vi. 150mm vi STIGEHØYDE: 90 kr.

SPILLVANN 9". 8" sp v Spv. pumpe kan normalt ikke tillates. SEPTIKTANK: Ja

OVERVANN 21". 12" o v Overvann tillates ikke ført til kloakkledn. uten særskilt tillatelse.

BEMERKNINGER: OFFENTLIGE/PRIVATE LEDNINGER

BYGGESAK I ORDEN. OSLO 15/12-66 (sign.) J. Thuros

MLF/ba

GNR. 27, BNR. 1496 AV BNR. 1050

Eiendommen er regulert til åpen boligbebyggelse ifølge stadfestet plan av 28. mars 1962, S-nr. [illegible]. Gangveiene og bebyggelsesplanen på eiendommen ble godkjent på instruksvedtak av 14. juli 1964. Reguleringslinje RL og byggelinje BL er vist på kartet.

Rettledning for byggemulderen og vedtekter for Liaskogen følger vedlagt

Oslo byplankontor, den 13. januar 1967

ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

[illegible]
avd.sjef

Mai-Lis Fagerli
Mai-Lis Fagerli

Vedlegg:

| | | |
|---|---|---|
| Måltrostveien 42 - Gnr. 27 - Bnr. 1496 av Bnr. 1050 | | |
| Situasjonsplan. | Målestokk 1:500 | Tegnet: 2/5-67 |
| | | Anbudsdato: |
| | Erstatning for: | |
| Ingeniørene Erichsen & Horgen, Hansteensgt. 5, Oslo, Tlf. 44 18 40 | A, BL1 | |
| | Erstattet av: | |

12 MAI 1967

# SITUASJONSKART

over

GNR 27 BNR 1499 PARSELL AV BNR 1050 DISTRIKT

NR. 40 Miltrustveien SAK NR

AREAL 2090 m² KARTBLAD VEDLEGG

Oppmått av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 4/6 58 ved [illegible] i bok

M 1:500

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
J. 032793 -8.NOV.66
RØRLEGGERAVD. VIRE SONE VEST

TRANG KL. TIL UTV.KUM
VL. LEVES m/25mm PEHØYTO
3/15-83 UVV. KARL. FORR. A/S

J 02891 04 OKT. 83
RØRLEGGERAVD. VIRE SONE VEST

Ved: avløp og vann se tegn. 02166-101

Septik ombygges til stakkum

Hartmond & Tyse A/S
RØRLEGGERBEDRIFT
Marlesgt. 7, Postb. 5074 Majorstua 0301 Oslo 3
Tlf.: (02) 44 92 38

OSLO
VANN OG AVLØPSVERK
J 01169 25.06.86
TILSYNSSEKSJONEN

Gangvei

INGENIØR
L. TORMAUG
AUTORISERT RØRLEGGERMESTER
SKRIVEADR.: 67 88 96 - TØYENGT. 25, OSLO 5

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres

2

# OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Det påhviler tomteeieren å bekoste kloakk i regulert gate eller vei til og langs tomten før tomten bebygges

VANN 150 m/m STIGEHØYDE 90

SPILLVANN 9" Spv. pumpe kan normalt ikke tillates SEPTIKTANK 5

OVERVANN 21" Overvann tillates ikke ført til kloakkledn uten særskilt

BEMERKNINGER OFFENTLIGE PRIVATE

BYGGESAK I ORDEN: OSLO 5/6 66 sign.

LHJ/bs

OPPLYSNINGER:

Det foreligger godkjent reguleringa- og bebyggelsesplan for Liaskogen, gnr. 27, bnr. 1499, S-966_62. Liaskogen.

Ny bebyggelse på tomten må tegnes inn på situasjonskartet av anmelderen med angivelse av utvendige mål.

Nabovarsel i henhold til bygningslovens § 94.3 er forutsatt ordnet av anmelderen.

Oslo byplankontor, den 10. juni 1966

ADMINISTRASJONSAVDELINGEN

A. Hametad
avd.sjef

AXLANDER OG ROSELL
KONSULENTFIRMA AS
BRANNSELVEIEN 70 C. OSLO TLF 55 46 56

Tegning for godkjenning

Situasjonskart

Snitt av avløp

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1:500 | ØT. | | 3-11-86 | Oslo - 107 |

Oslo lokalhistorie

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533466
Deres ref: 9229077

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 1499.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 1499.

**GNR. 27 BNR. 1499**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.1965.

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

**1236 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

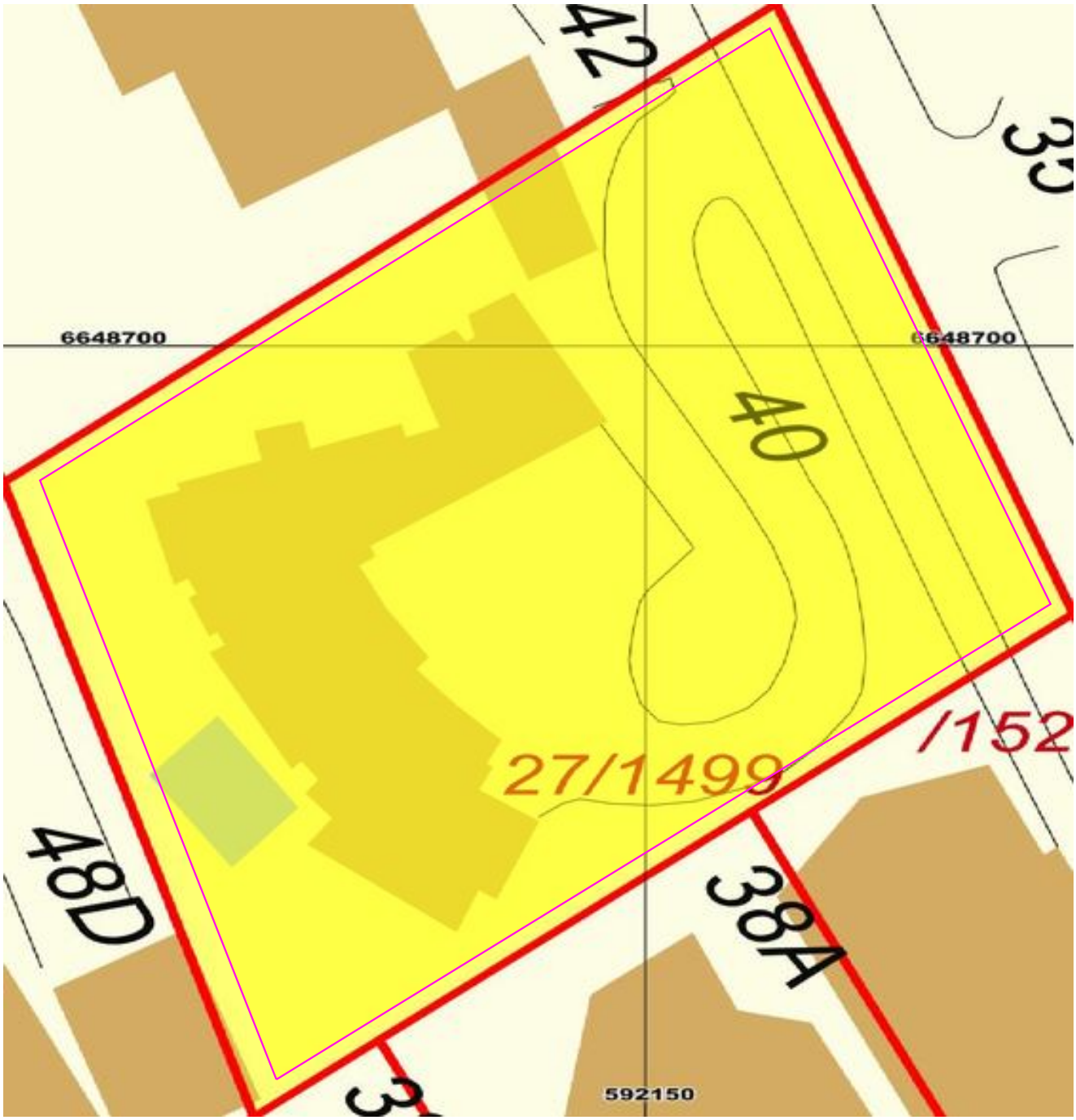
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


42
33
6648700
6648700
40
27/1499
/152
48D
38A
592150
Plan- og bygningsetaten

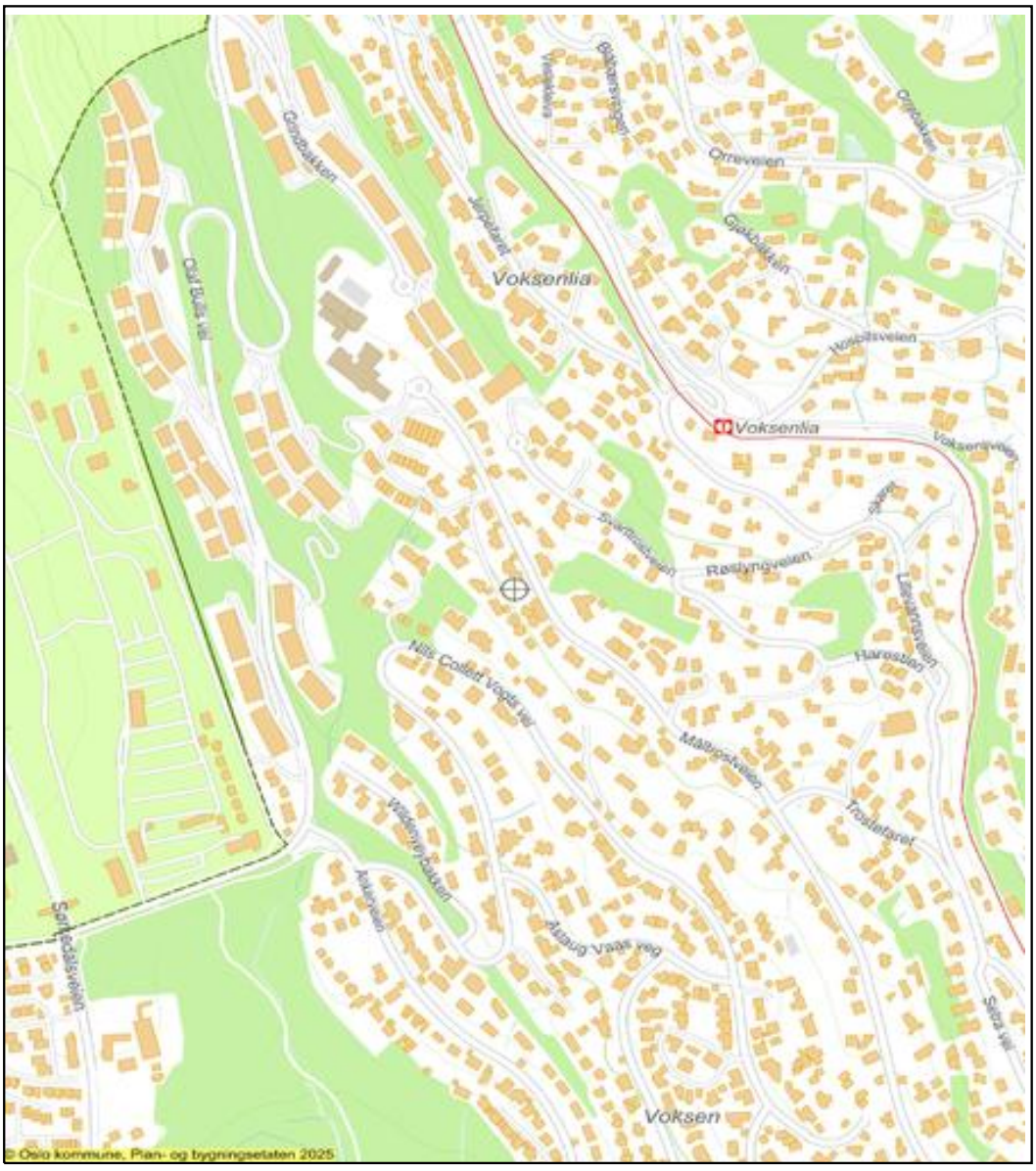
# Oversiktskart

Adr.: Måltrostveien 40

Gnr bnr : 27 / 1499

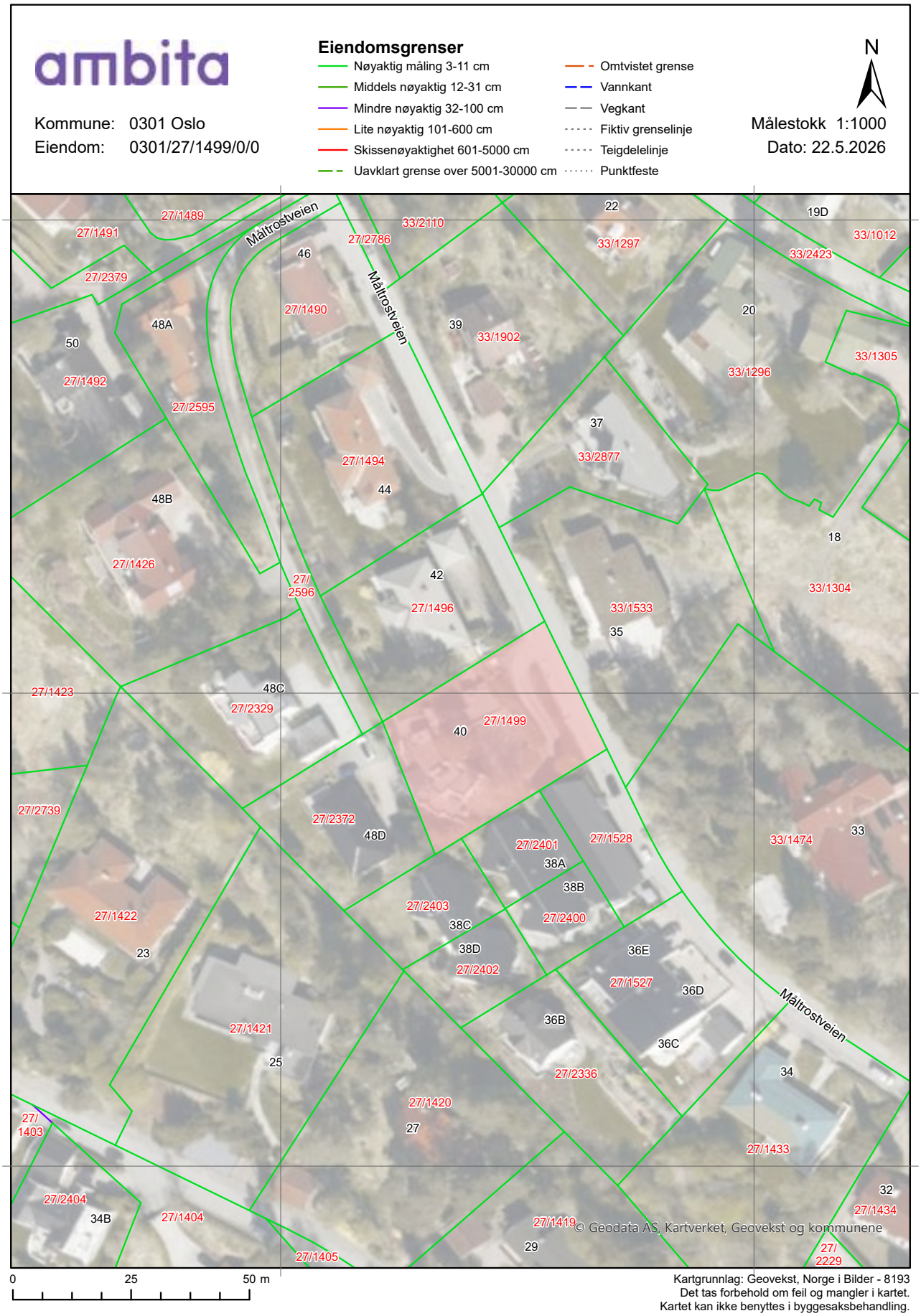
Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Grindbakken

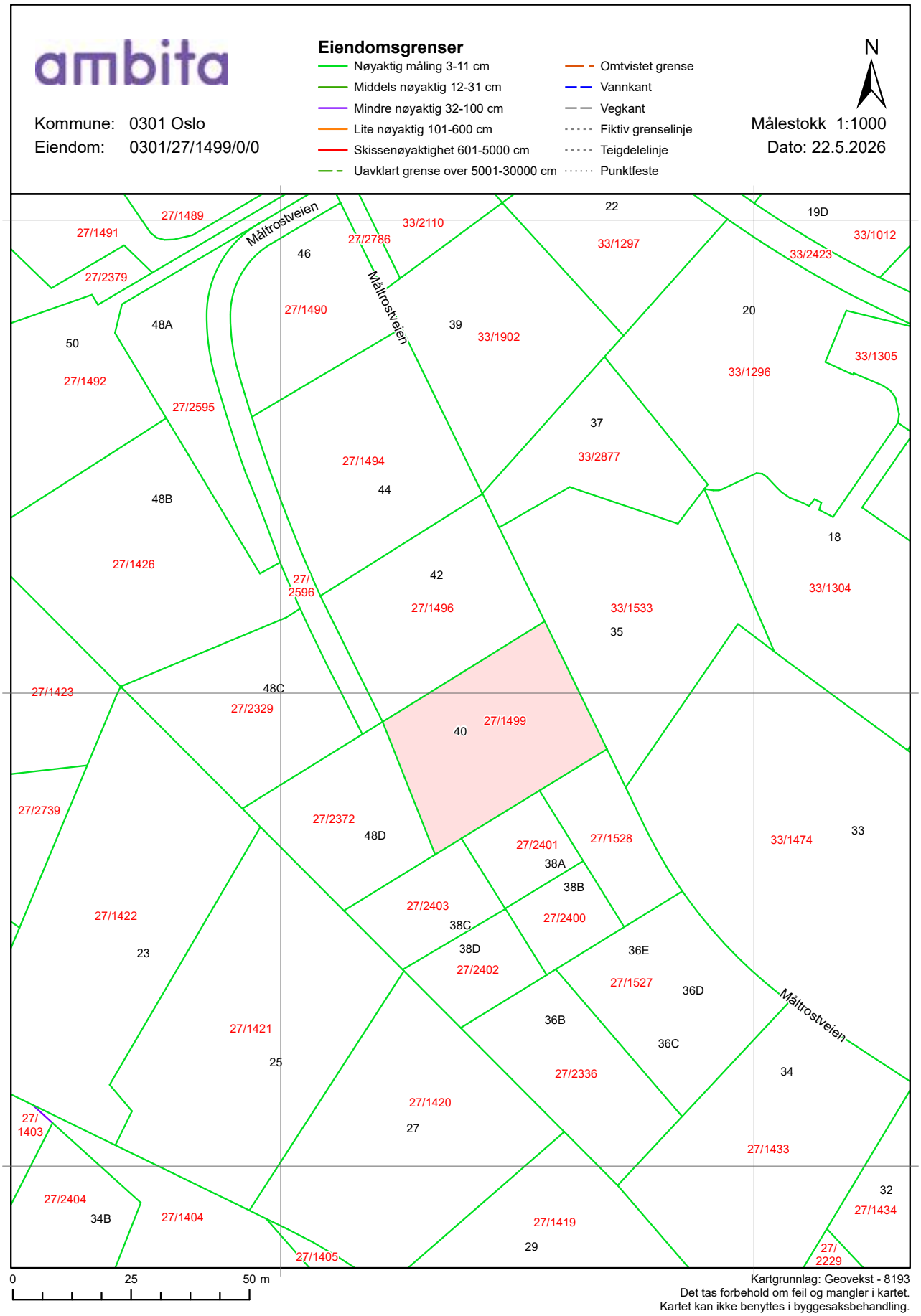



Dato: 22.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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




Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/27/1499/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 22.5.2026
Måltrostveien
27/1489
27/1491
27/2379
27/1490
27/2786
33/2110
46
22
33/1297
19D
33/1012
33/2423
48A
50
27/1492
27/2595
39
33/1902
20
33/1296
33/1305
37
33/2877
27/1494
44
48B
27/1426
27/2596
42
27/1496
33/1533
35
18
33/1304
27/1423
48C
27/2329
40
27/1499
27/2739
27/2372
48D
27/2401
27/1528
38A
38B
33/1474
33
27/1422
23
27/2403
38C
27/2400
38D
27/2402
36E
27/1527
36D
27/1421
25
36B
36C
27/2336
34
27/1420
27
27/1403
27/2404
34B
27/1404
27/1419
29
27/1433
32
27/1434
27/1405
27/2229
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-27/1499, Måltrostveien 40, 0786 OSLO

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 11.05.2026 | Vær oppmerksom |

## Ikke oppdaget på eiendommen

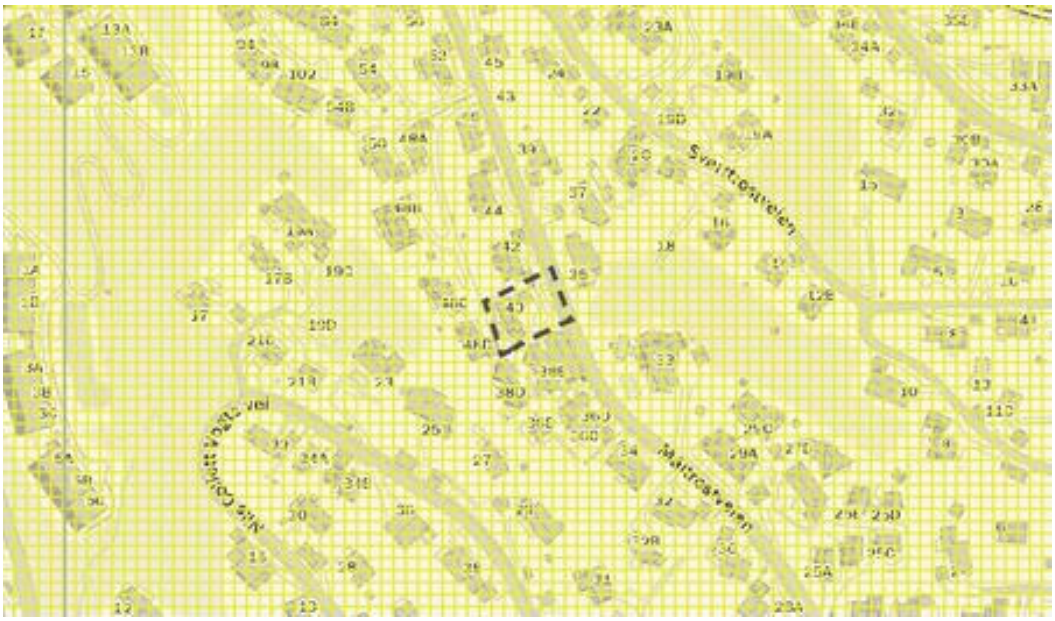
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 20.04.2026 | Ikke funnet | 0.09 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.52 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.74 km |
| Flomfaresoner | 20.04.2026 | Ikke funnet | 0.33 km |
| Forurenset grunn | 11.05.2026 | Ikke funnet | 0.03 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.05.2026 | Ikke funnet | 0.12 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 04.05.2026 | Ikke funnet | 0.62 km |
| Kvikkleire | 11.05.2026 | Ikke funnet | 0.12 km |
| Skredfaresoner | 11.05.2026 | Ikke funnet | 10.4 km |
| Stormflo | 11.05.2026 | Ikke funnet | 4.6 km |
| Støysoner | 11.05.2026 | Ikke funnet | 1.6 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 11.05.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oslo

# S-3132

Endret reguleringsplan for gnr.27 bnr.1426 m.fl. Måltrostveien 40 - 48.

**Vedtaksdato:** 20.09.1989
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198850181
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 27 BNR. 1426, 1490, 1494, 1496, 1499, 2329 og 2372, MÅLTROSTVEIEN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til
a) byggeområde for bolig
b) fellesområde - felles avkjørsel
c) spesialområde - frisiktsone.

§ 3. Det kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer samt garasjer (uthus) i 1 etasje. Tillatt bebygd areal, BYA=20%.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Det skal reserveres 25 m2 bebygd areal pr. krevet biloppstillingsplass som ikke er vist i garasje eller under terreng.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i plan- og bygningsloven). Planen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsanlegg.

§ 6. Felles avkjørsel skal være felles for gnr.27, bnr.2372, 2329, 1426 og 1490 samt seinere utskilte parseller fra gnr.27 bnr.1426 og 1490. Felles avkjørsel reguleres i en bredde på 5 meter og med største stigning på 1:7. Adkomstveien må anlegges slik at der hvor den krysser regulert gangvei gjennom området må adkomstveien følge terrenget.

§ 7. Overvann som kommer ut under Måltrostveien 42 A må legges i rør og føres inn på det kommunale overvannsnett.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Notatblad**

| | |
|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | 27/1499 Måltrostveien 40 A<br>Gjerdo |
| Journalnr. | 85/4598 |
| Arbeidets og bygningens art | |
| Innlevert | 26.9.85 |
| Byggherre | Kåre Rodahl, Måltrostvn. 40, 0590 OSLO 5 |
| Anmelder | " " " |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | |
| 2 | | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | |
| 3 | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | | |
| 4 | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | | |

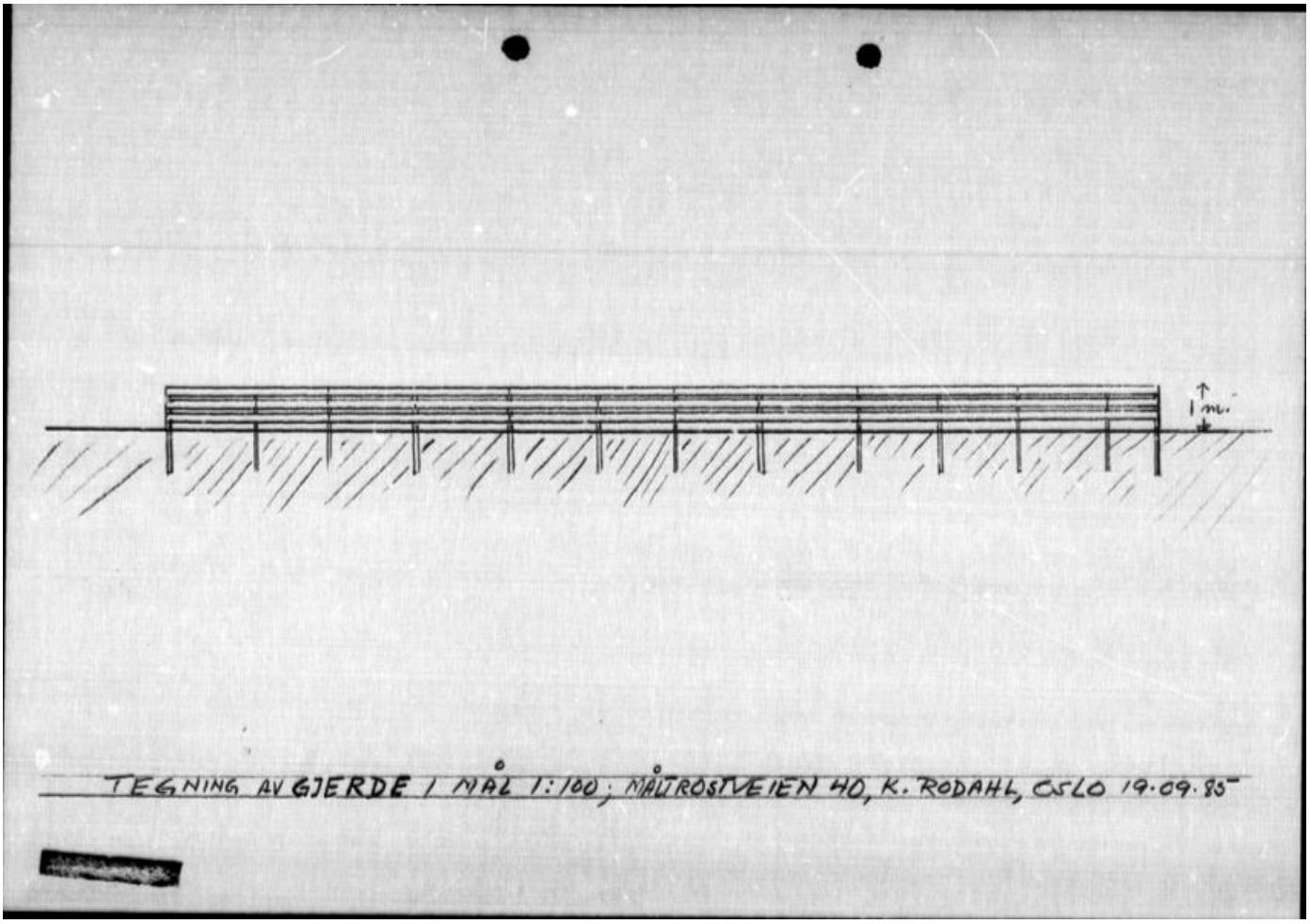
SEND BYGGETILLATELSE

Kart sendt oppmålingsvesenet

24/1-86 RW

29-1-86 ep

Skj. B-15 Andvord.


1 m.
TEGNING AV GJERDE I MÅL 1:100; MÅLROSTVEIEN 40, K. RODAHL, OSLO 19.09.85

**Approbasjon.**

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] 68 30 40

| | |
|---|---|
| Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse) 27/1499 Måltrostveien 40 A | Journalnr. 85/4598 |
| Arbeidets og bygningens art Gjerde | Innlevert 26.9.85 |
| Byggherre Kåre Rodahl, Måltrostvn. 40, 0390 0810 3 | |
| Anmelder " " " | |

KT/RJ

Oslo, den 16. desember 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Det vises til vår påtegning av 9.12.85 på kartet.**

**I ekspedisjon av 12.11.85 gir veivesenet dispensasjon, slik at gjerdet kan oppsettes i kant regulert vei.**

**Gjerdet må oppsettes slik at det ikke skades av frost/tele.**

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at vrg. vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
Overarkitekt

Kjell Torset.

*Konferansetid med teknisk personale: Mandag - Onsdag - Fredag kl. 12.00 - 14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

1

Arbeidets art
Gjerde

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Måltrostveien 40 A | Gnr.27/bnr.1499 | 85/4598 |

Byggherre

Kåre Rodahl
Måltrostveien 40

0390 OSLO 3

KS/LO

Ansvarshavende

Dato

5. september 1986

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

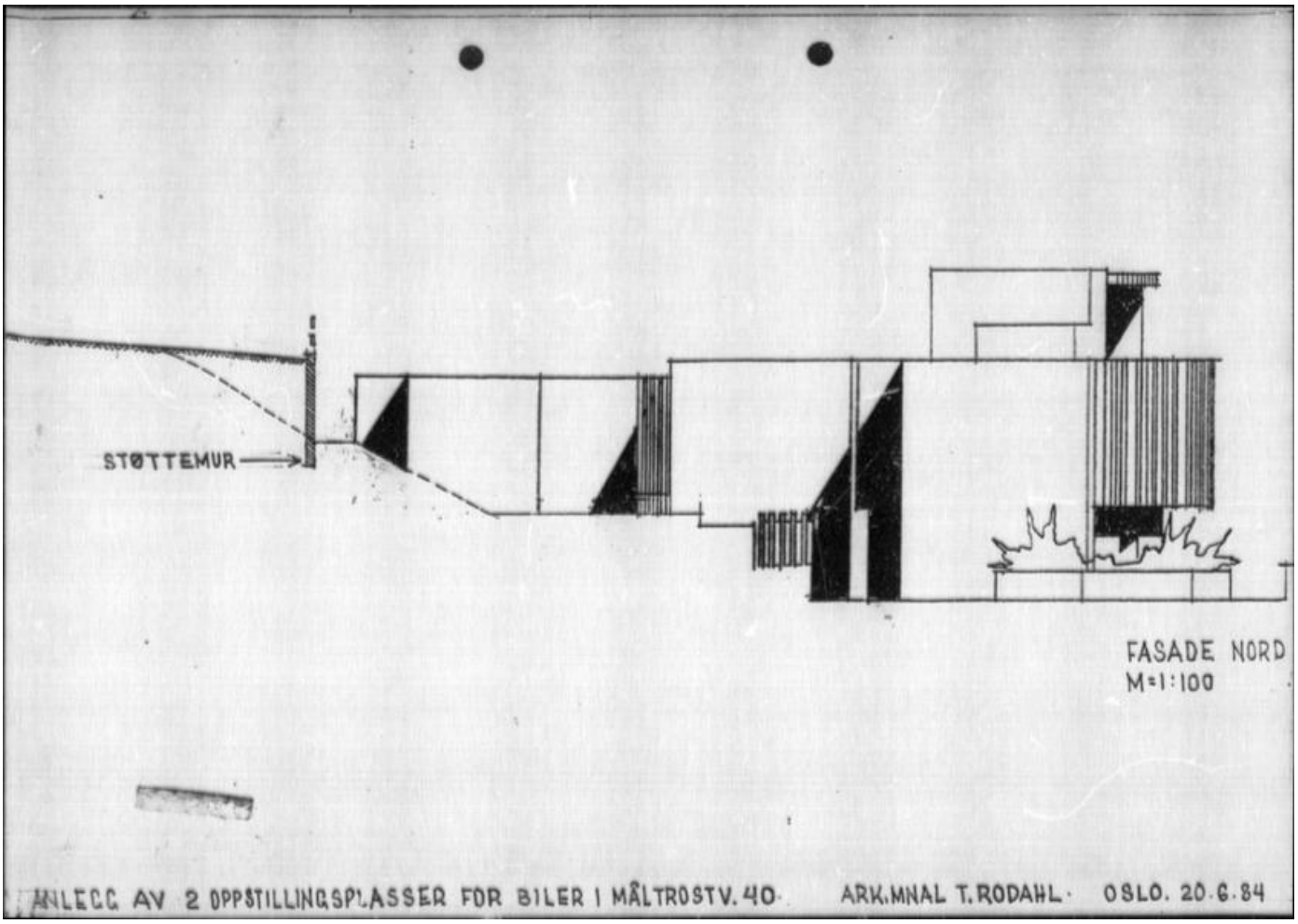
tal C-16 ANDVORD

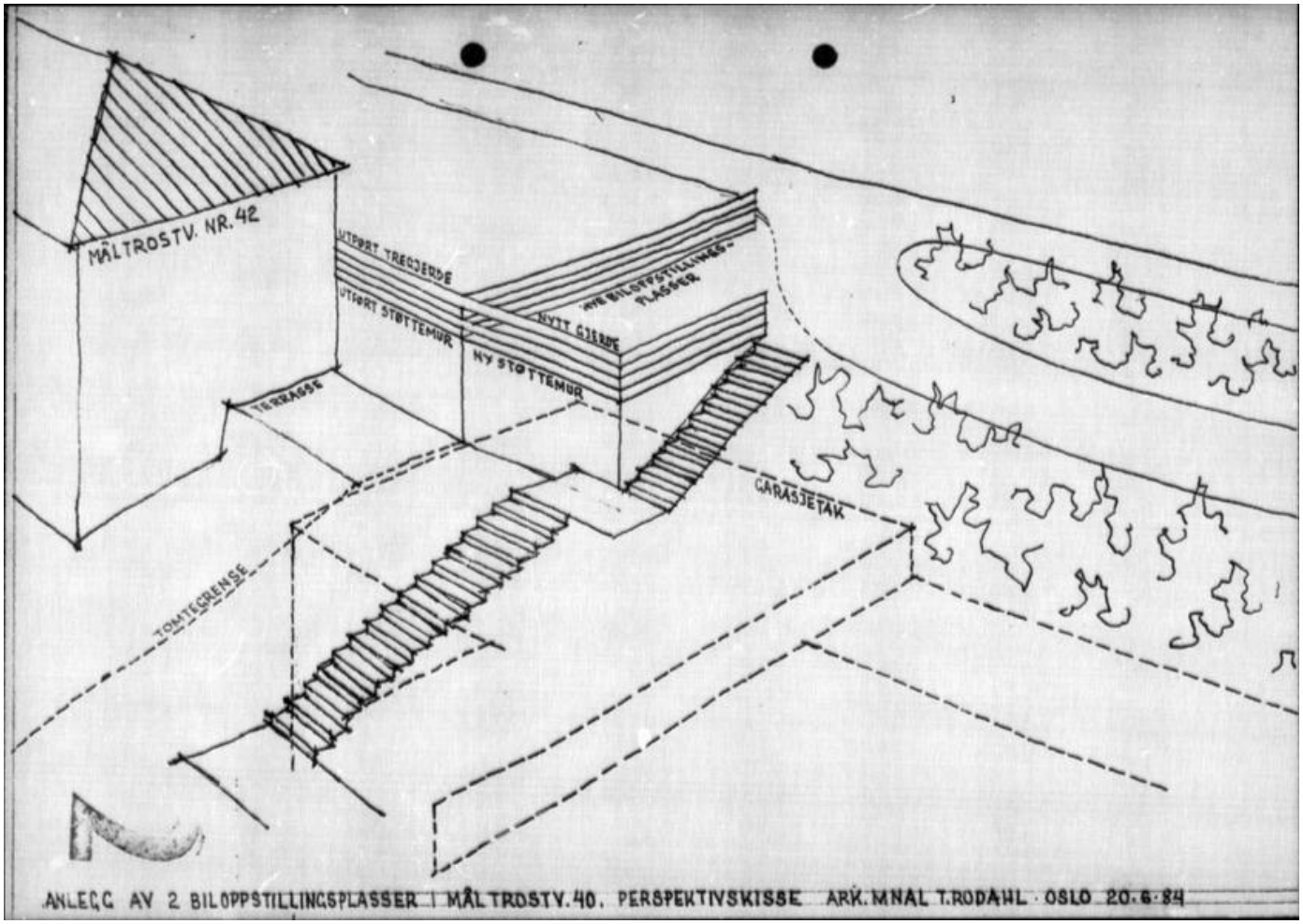
OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | 27/1499 Måltrostveien 40 | Journalnr. 84/3534 |
| Arbeidets og bygningens art | Støttemur og biloppstillingsplass | Innlevert 31/8-84 |
| Byggherre | Kåre Rodahl, Måltrostveien 40, 0390 Oslo 3 | |
| Anmelder | Torbjørn Rodahls Arkitektkontor, Postboks 5218 Majorstua, 0303 Oslo | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ~~1~~ | | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | |
| ~~2~~ | | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | |
| 3 | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | | |
| 4 | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | | |

Skj. B-15 5000. Andvord.


STØTTEMUR
FASADE NORD
M=1:100
ANLEGG AV 2 OPPSTILLINGSPLASSER FOR BILER I MÅLTROSTV. 40. ARK.MNAL T. RODAHL. OSLO. 20.6.84


MÅLTROSTV. NR. 42
UTVIDET TREKJERDE
UTVIDET STØTTEMUR
NYE BILOPPSTILLINGS-PLASSER
NYTT GJERDE
NY STØTTEMUR
TERRASSE
GARASJETAK
TOMTEGRENSE
ANLEGG AV 2 BILOPPSTILLINGSPLASSER I MÅLTROSTV. 40. PERSPEKTIVSKISSE ARK. MNAL T. RODAHL · OSLO 20. 6. 84

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

**Approbasjon.**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse) | 27/1499 Måltrostveien 40 | Journalnr. | 84/3534 |
| Arbeidets og bygningens art | Støttemur og biloppstillingsplass | Innlevert | 31/8-84 |
| Byggherre | Kåre Rodahl, Måltrostveien 40, 0390 Oslo 3 | | |
| Anmelder | Torbjørn Rodahls Arkitektkontor, Postboks 5218 Majorstua, 0303 Oslo | | |

CH/RJ

Oslo, den 21. september 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Ansvarshavende er ansvarlig for murens plassering.**

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- [X] A. ansvarshavende være godkjent
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 38.

Odd Garm
Overarkitekt

Chris Hoel.

*Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Skj. B 17

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Støttemur og biloppstillingsplass

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Måltrostveien 40 | Gnr.27/bnr.1499 | 84/3534 |

Byggherre

Kåre Rodahl
Måltrostveien 40

0390 OSLO 3

Ansvarshavende

Ark. Torbjørn Rodahl
P.B. 5218 - Majorstua

0301 OSLO 3

KS/lw

Dato 5.6.1987

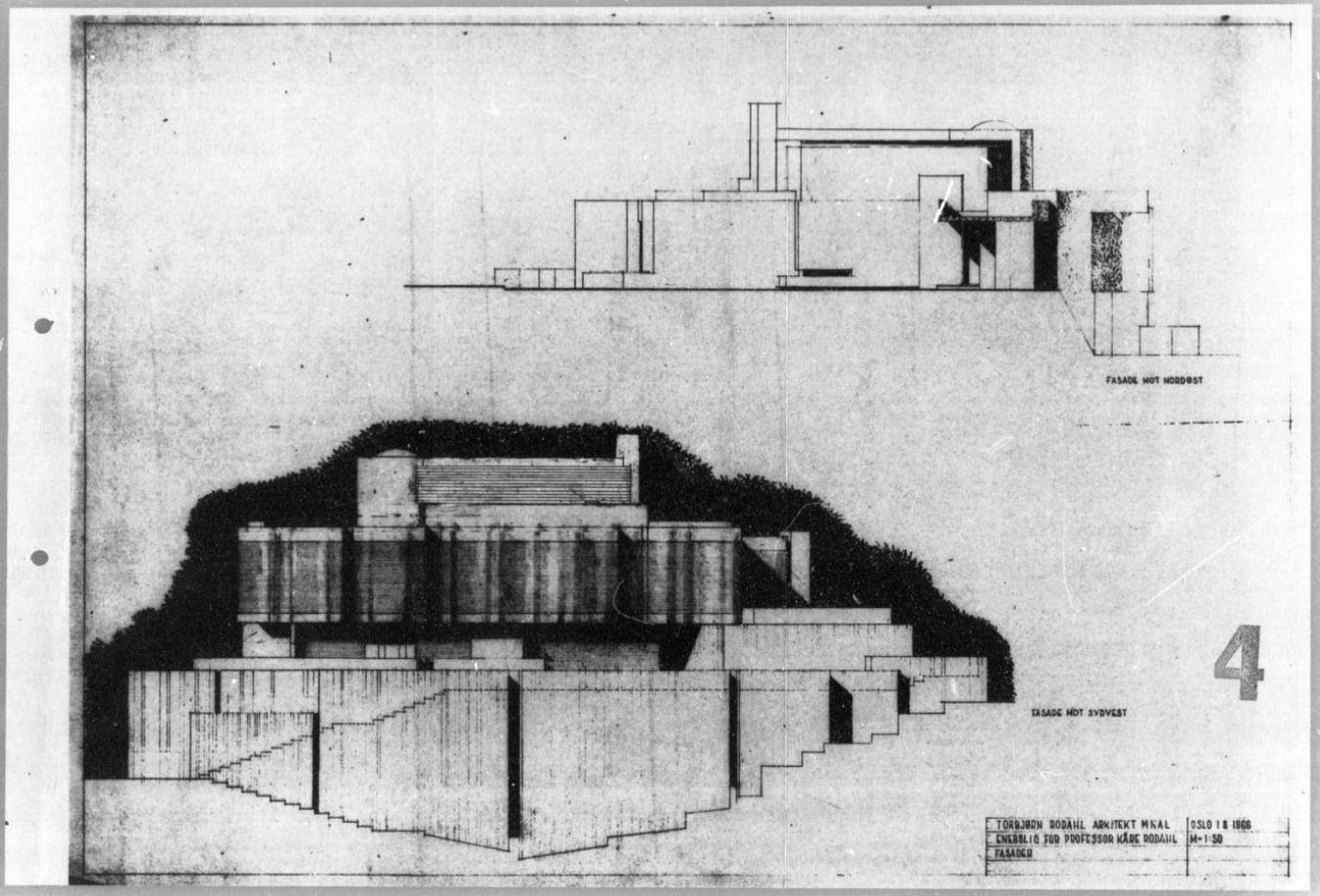
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

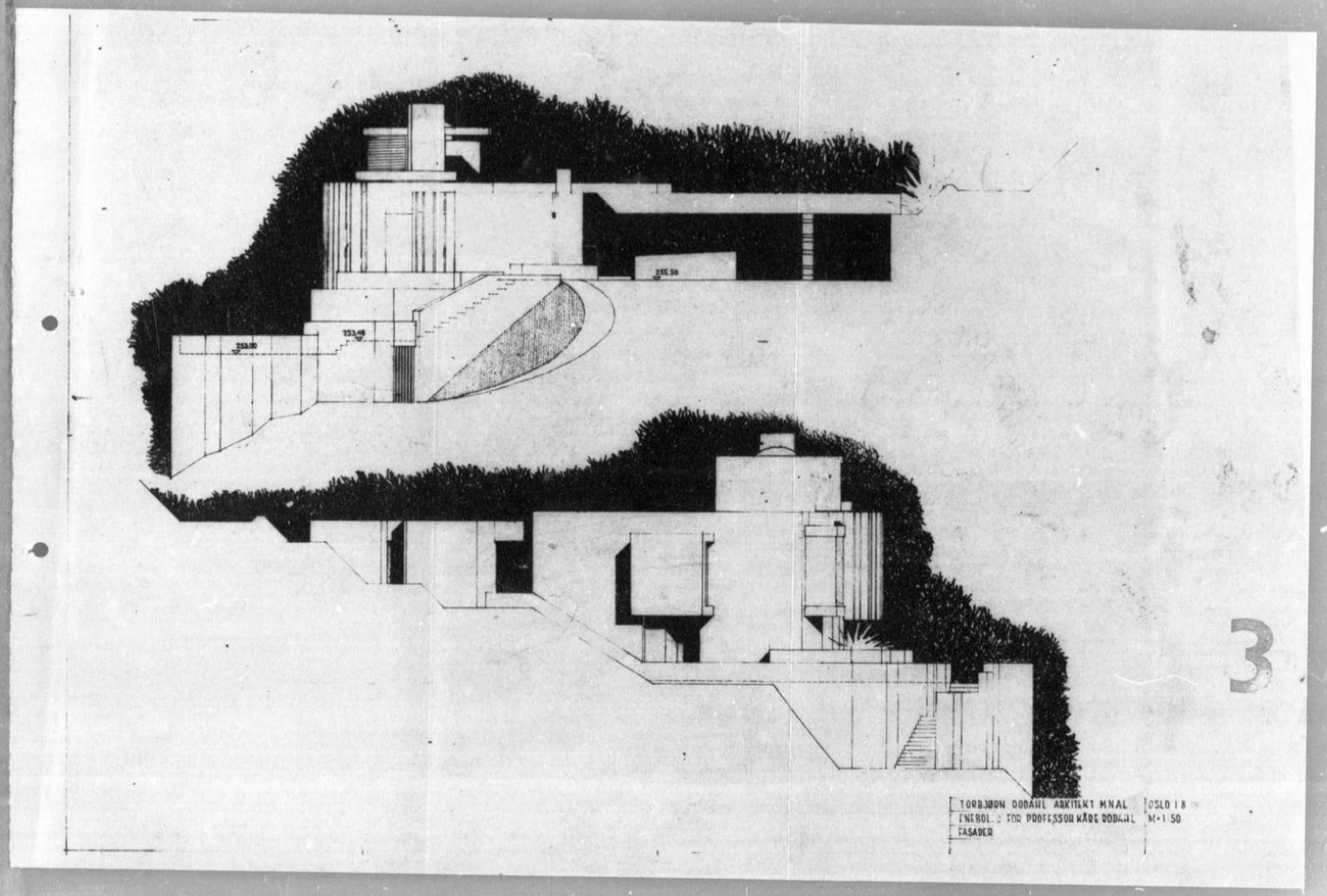
Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SKI. C-16. ANDVORD




TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

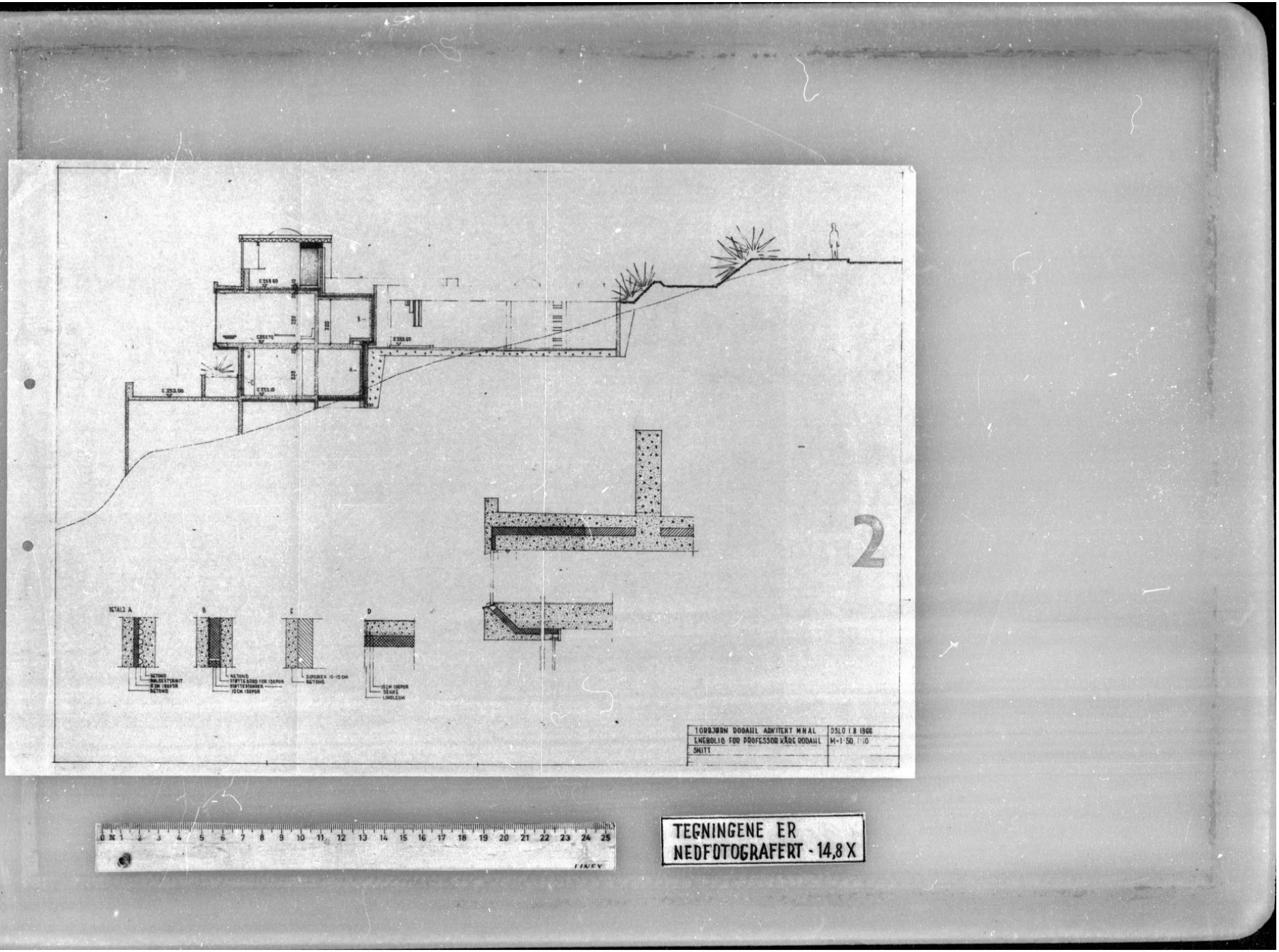


TORBJØRN DØDAHL ARKITEKT MNAL
INNBOL. FOR PROFESSOR KÅRE DØDAHL
FASADER

OSLO 1 8
M=1:50

3

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


2
DETALJ A
B
C
D
TORBJØRN DØDAHL ARKITEKT MNAL
OSLO 18 1968
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE DØDAHL
M-1:50, 1:10
SNITT
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

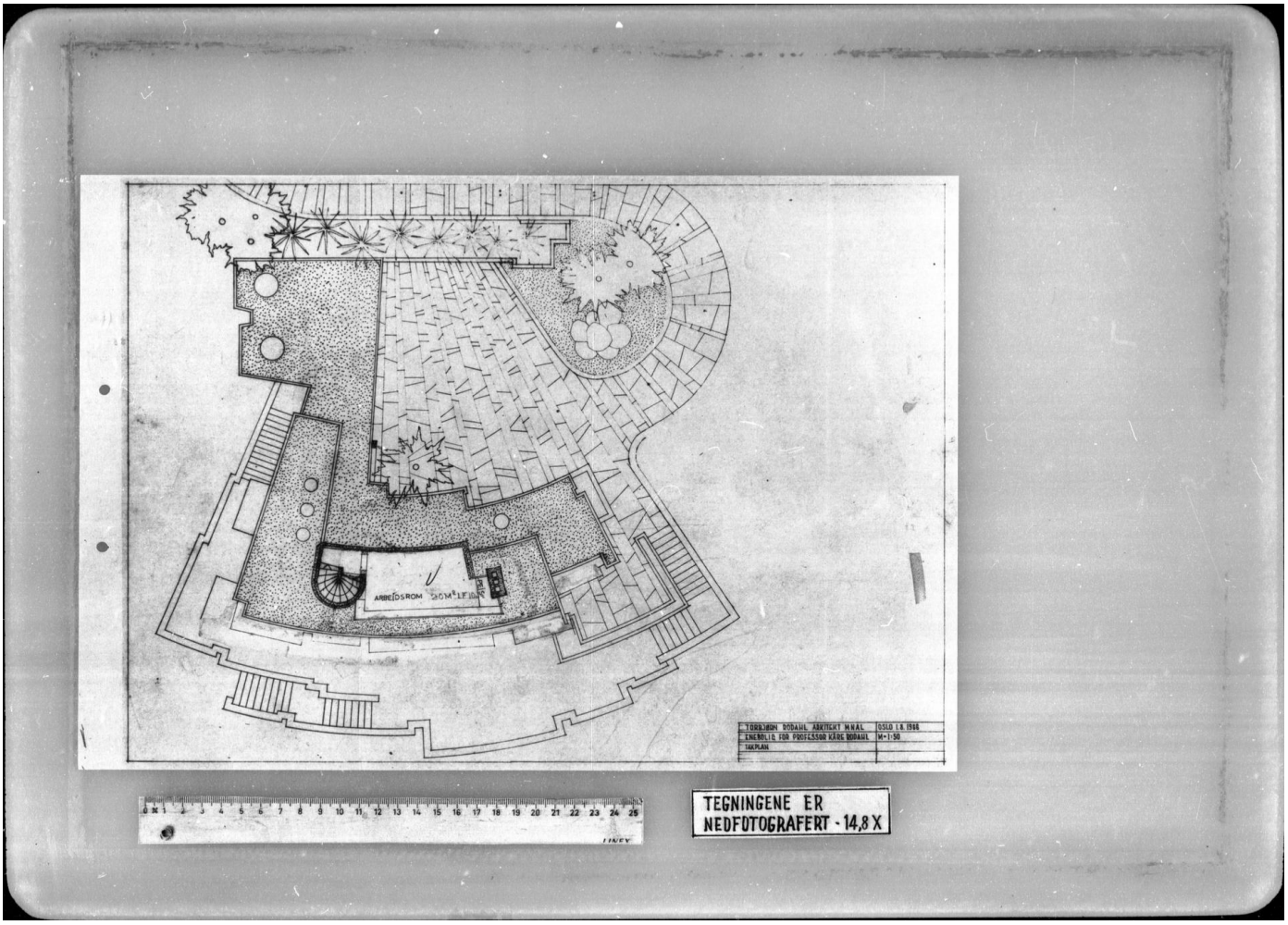
OSLO BYGNINGSKONTROLL — Notatblad

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 21/1499 Måltrostveien 40 | Journalnr: 78/216 | 1-2-3-4- |
| Arbeidets art: Påbygg - innkledning av takterrasse til erbeidsrom | Innlevert: 25.1.78 | |
| Tiltakshaver: Kåre Rodahl, Måltrostveien 40, Oslo 3 | | |
| Byggeleder: Ark. Rodahls, Jacob Aallsgate 28, Oslo 3 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | | |
| 2 | | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | | |
| 3 | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | | | |
| 4 | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | | | |

SEND BYGGETILLATELSE 22/8-78 RV 22-8 78 y

Stg. B-15. 6000. Andvord 32360/77


ARBEIDSROM
TORBJØRN RØDAHL ARKITEKT MNAL
OSLO 1.8.1966
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE RØDAHL
M=1:50
TAKPLAN
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Storgt. 19 Tlf 11 50 60

**Approbasjon.**
*Godkjenning av plasser for arbeidet.*
Vilkår for byggetillatelse

| Arbeidsnr. | Journalnr. | Tegn. nr. |
|---|---|---|
| 27/1499 Måltrostveien 40 | 78/216 | 1-2-3-4- |
| Arbeidets art: Påbygg - innkledning av takterrasse til arbeidsrom | Innlevert 25.1.78 | |
| Byggherre: Kåre Rodahl, Måltrostveien 40, Oslo 3 | | |
| Anmelder: Ark. Rodahls, Jacob Aallsgate 28, Oslo 3 | | |

Oslo den. 31. mars 1978 FEB/BK

Søknad om byggetillatelse 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 de vilkår som er nevnt nedenfor.

**Det vises til vår påtegning av 8.3.78. på situasjonskartet.**

**Vegger og tak må isoleres forskriftsmessig.**

**Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:**

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggesøkekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. kjøpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☒ E. beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.
- ☐ L.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem. P.E. Biseth

*Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL **Søknad om ansvarsrett.**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovinbygata 19[3] *115060

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Påbygg - innkledning av takterrasse til arbeidsrom

| Adresse/sted | Matr.nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Måltrostveien 40 | Gnr.27/bnr.1499 | 78/216 |

| Byggherre | Ansvarshavende |
|---|---|
| Kåre Rodahl<br>Måltrostveien 40<br><br>OSLO 3 | Ing. Ole Dyrkorn<br>Kirkedalsveien 51 B<br><br>1344 HASLUM |

LØA/LO

Dato
19. september 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byggingssjefen

Bygningsinspektør
B. Andersen

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

NL C-16 ANDVORD

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

# Approbasjon.

| | | |
|---|---|---|
| Arbeidssted: 27/1499, Måltrostveien 40. | Journalnr.: 66/666. | Tegn. nr.: 1-2- |
| Arbeidets art: Enebolig med garasje. | Innlevert: 18/3-66. | |
| Bygningens art: | | |
| Byggherre: Kåre Rodahl, Kirkeveien 68. | | |
| Byggemelder: Arkitekt Thorbjørn Rodahl, Jac. Aallsgt. 28. | | |

Dato: 16. juni 1966. SN/IN

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

Det vises til byplankontorets påtegning av 23/4-1966 på kartet.
Hulmur i underetasjen må forlenges som vist med blått og gjennomluftes.
Plan- og fasaderådet har den 12/5-1966 anbefalt prosjektet godkjent.
Vaskerom bör avdeles av kjökkenet.
Birom må innredes etter gjeldende regler. Spesielt må det redegjöres for oppbevaring for klær.
Golv direkte på grunn i underetasjens oppholdsrom må utföres på en måte som er godkjent av departementet.
Husets nöyaktige höydebeliggenhet i terrenget fastsettes på byggeplassen av vår distriktsingeniör.
En forbeholder seg rett til å forlange innsendt profiltegning av kloakkuttrekket.

Kravet om redegjörelse for konstruksjoner gjelder også stöttemurer, som er höyere enn 0,8 m.
Bassenget må byggemeldes særskilt.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på –»–

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

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

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne opprobasjon 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 opprobasjon.**

A. Gjerstad
bem

S. Nesheim.

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3[BIS] * OSLO 1

IS/NU.

**KOPI**

Oslo, den 25-6-1969.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 27, bnr. 1499, Måltrostveien 40.

Journalnr.
66/660.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2-6-1969.

Bygningens art
Enebolig med garasje.

Byggherre
Prof., dr.med. Kåre Rodahl.

Byggemelder
Arkitekt Torbjörn Rodahl, Jac. Aalls gate 28, Oslo-3.

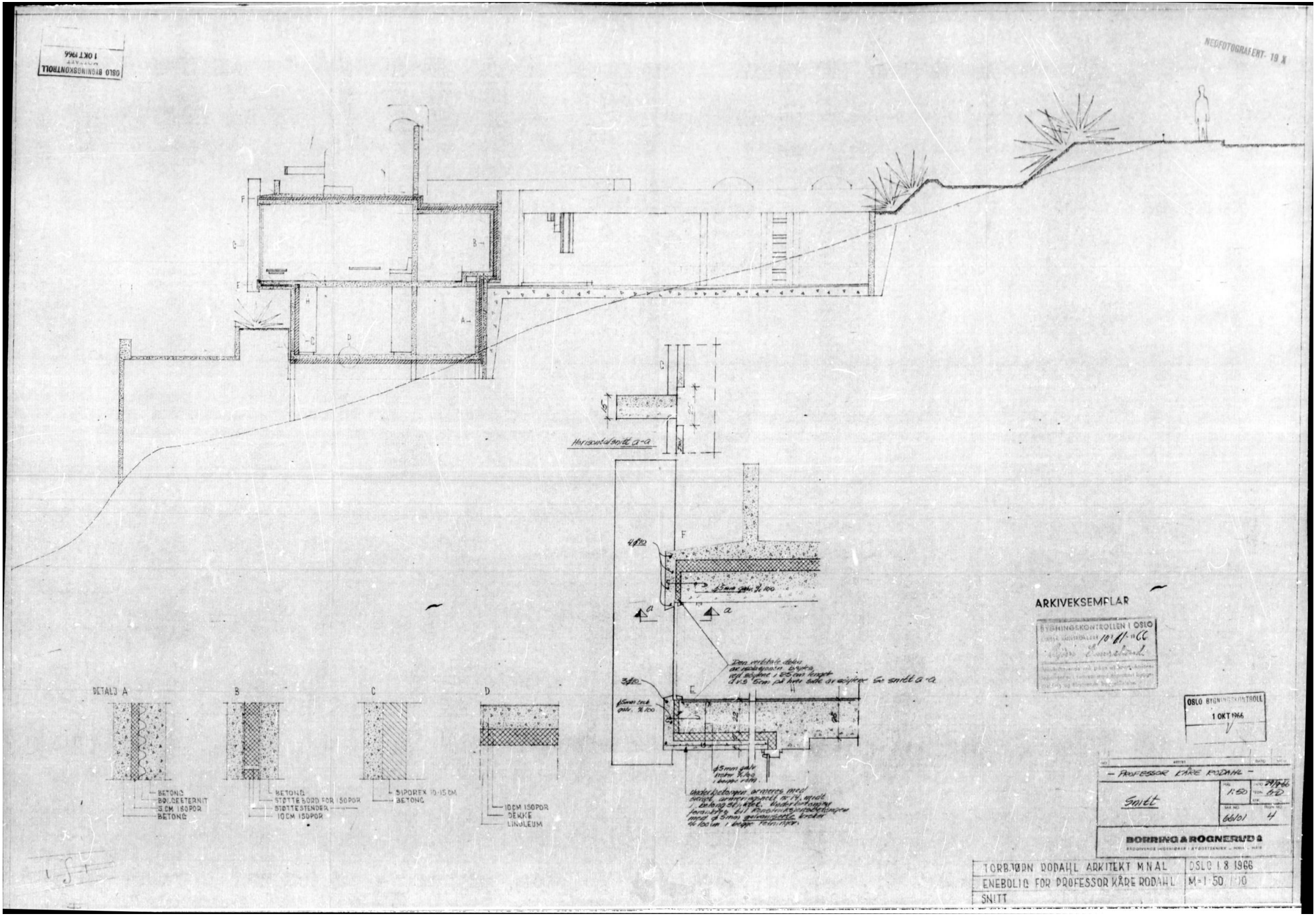
Ansvarshavende
Arkitekt Torbjörn Rodahl, Jac. Aalls gate 28, Oslo-3.

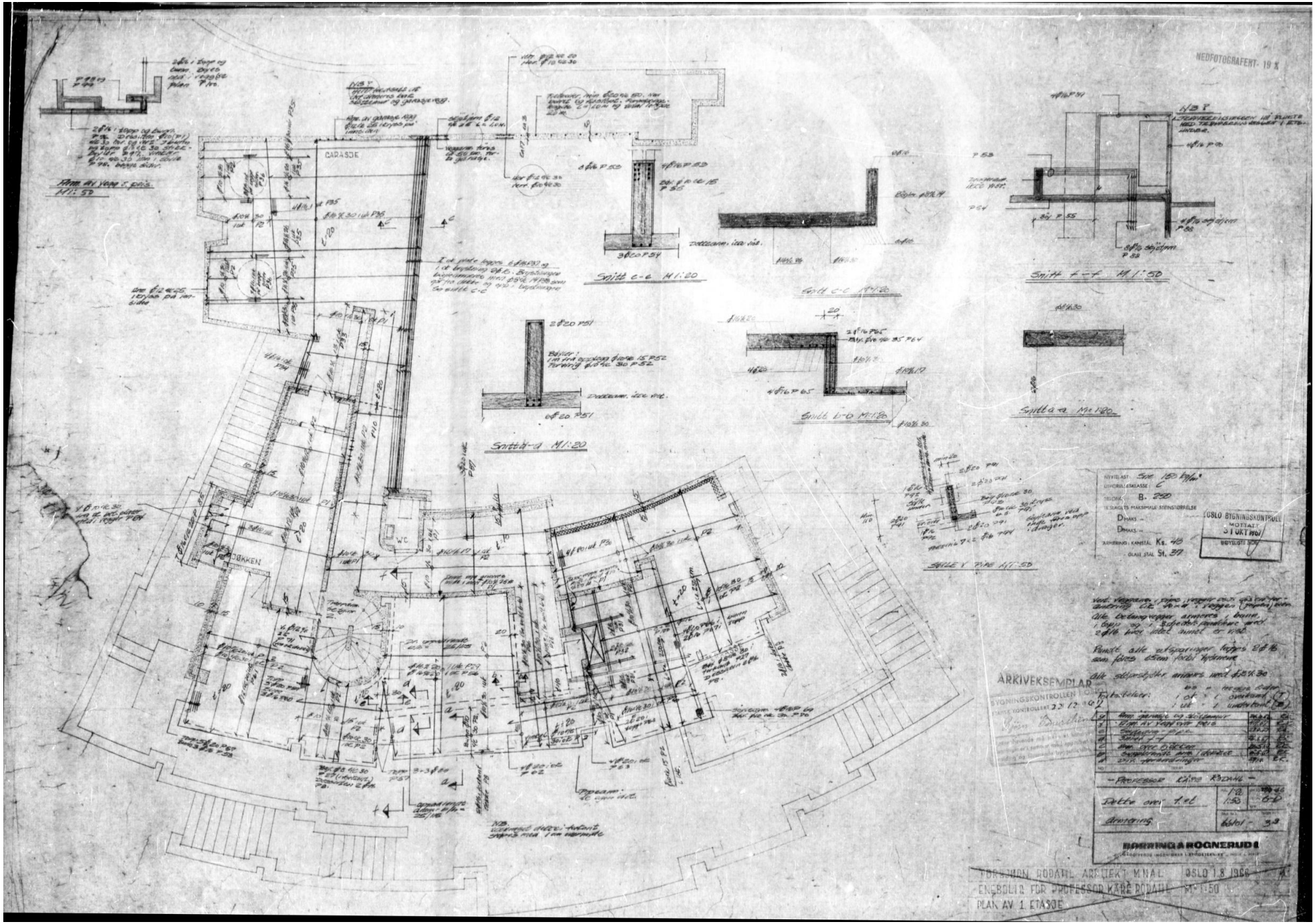
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

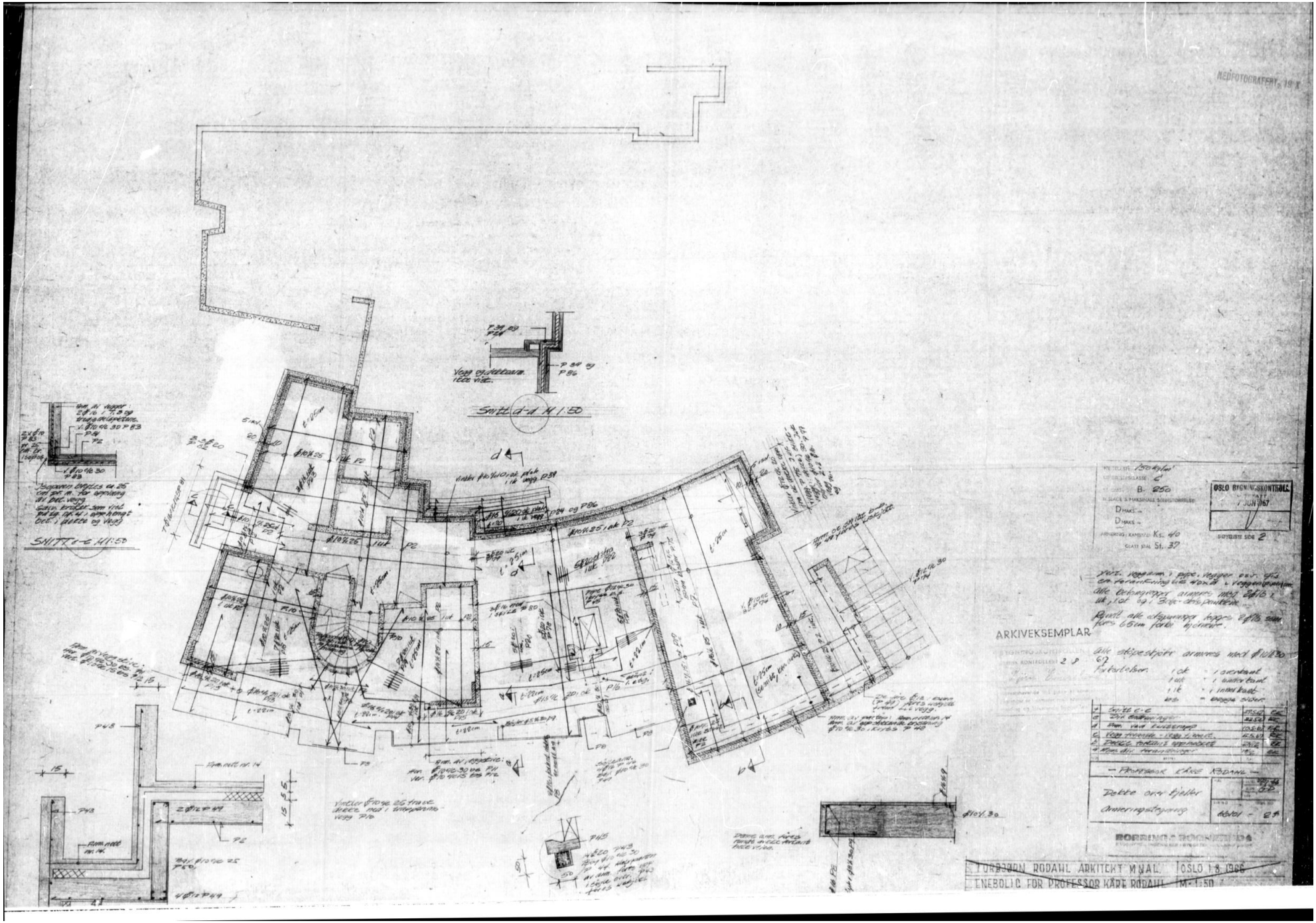
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

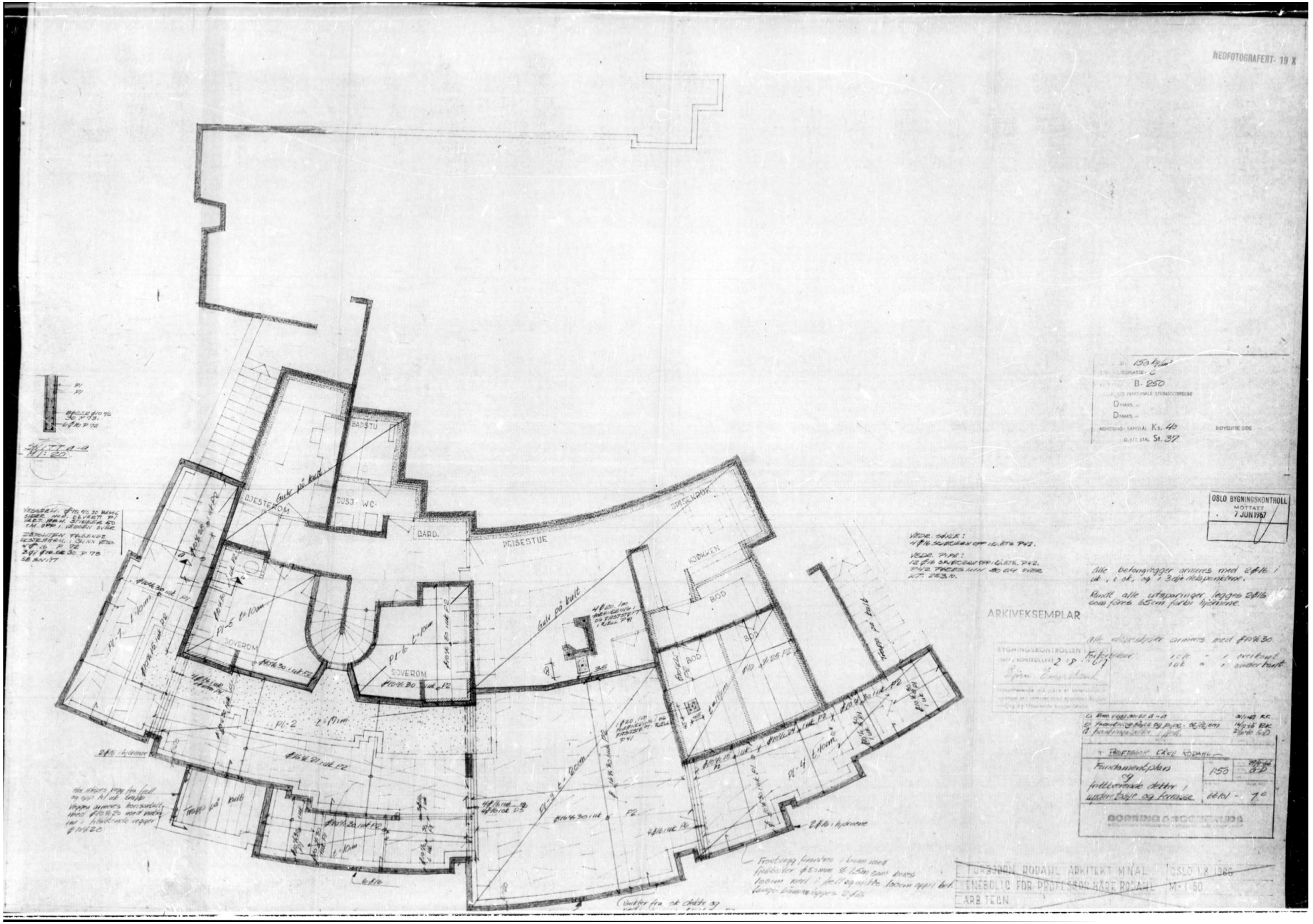
Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

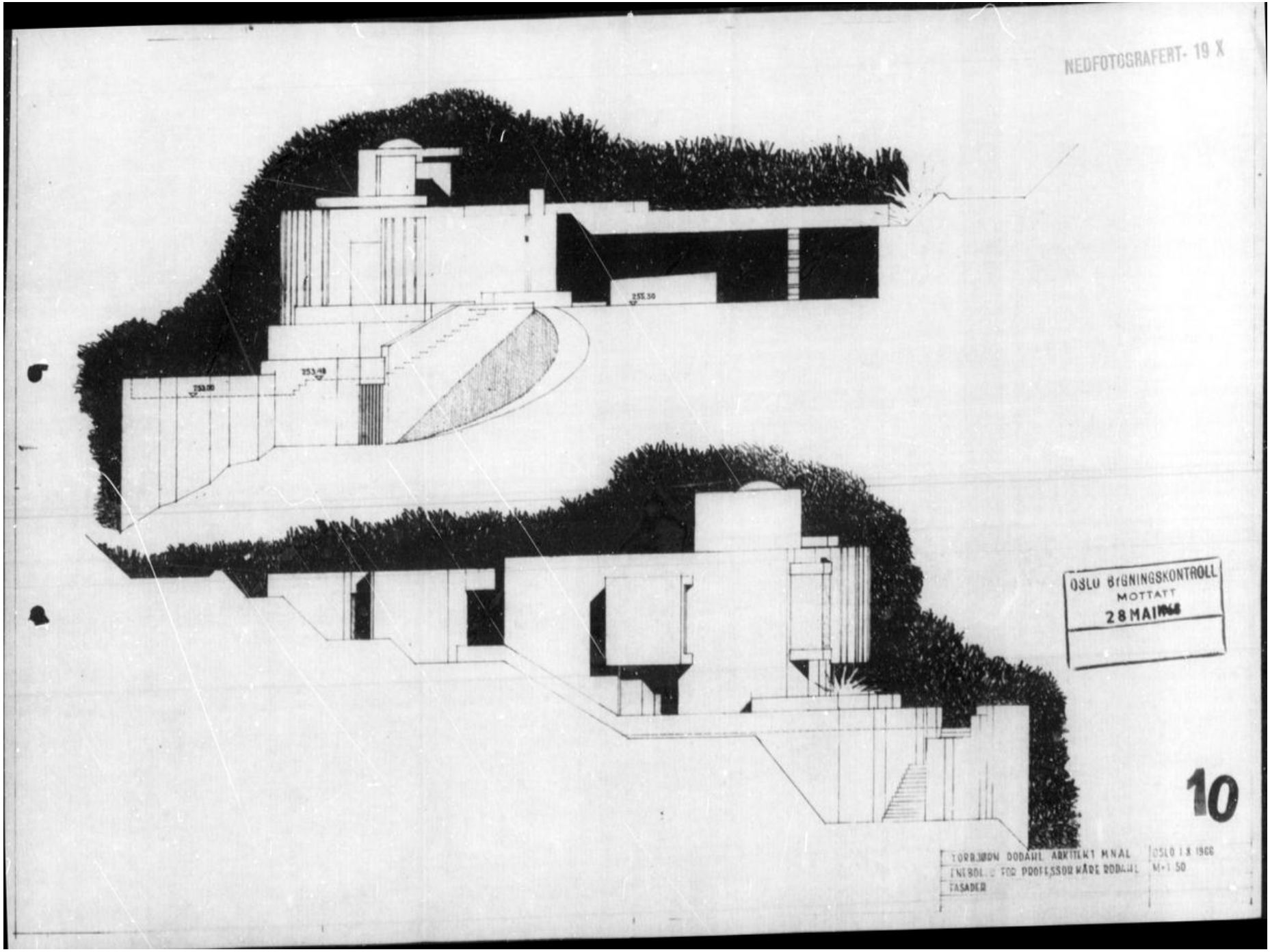
*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelegge tilalteise før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

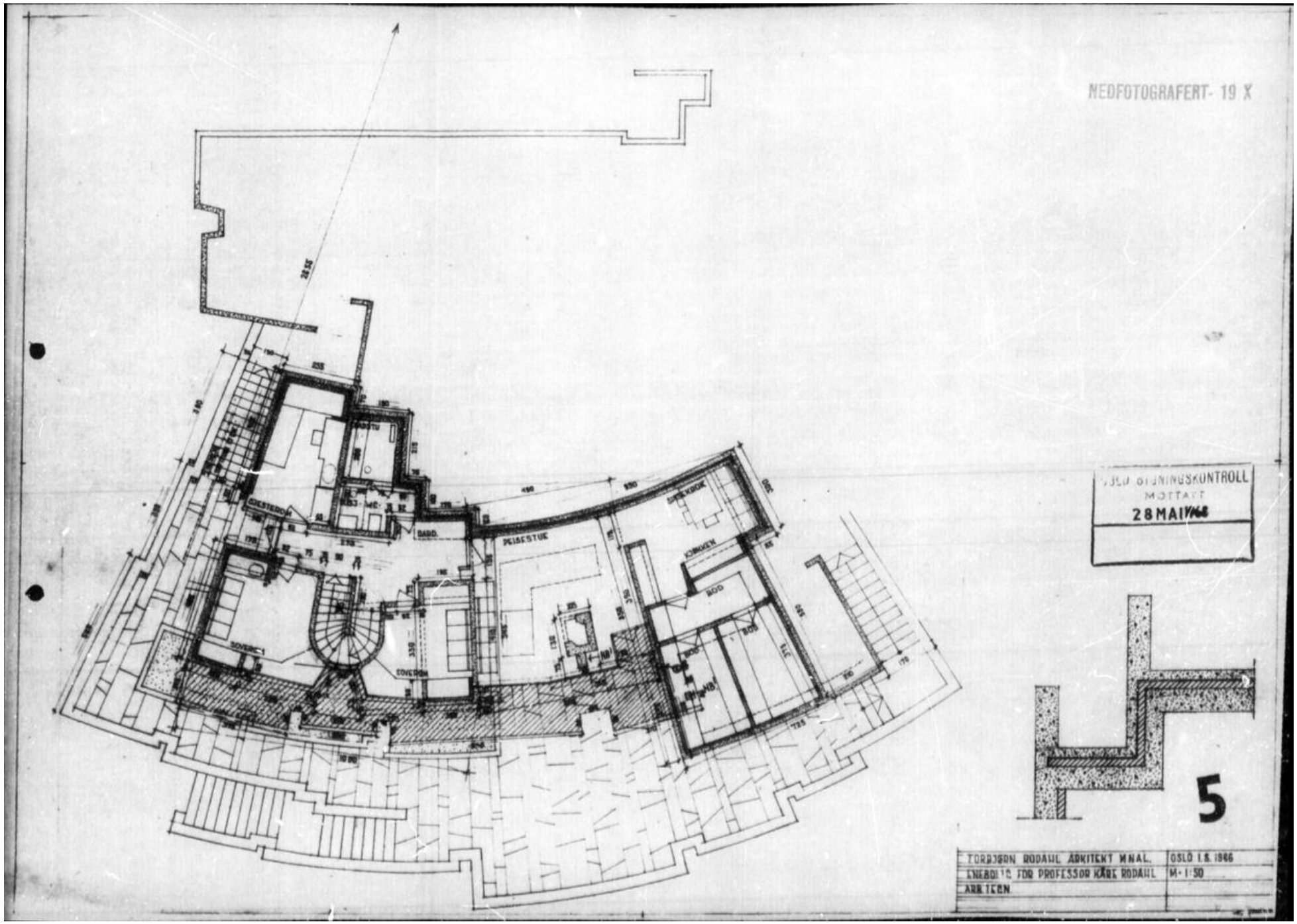

OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 OKT 1966
NEDFOTOGRAFERT: 19 %
Horisontalsnitt a-a
DETALJ A
BETONG
BOLGEETERNIT
5 CM ISOPOR
BETONG
B
BETONG
STØTTE BORD FOR ISOPOR
STØTTESTENDER
10 CM ISOPOR
C
SIPOREX 10-15 CM.
BETONG
D
10 CM ISOPOR
DEKKE
LINOLEUM
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 OKT 1966
– PROFESSOR KÅRE RODAHL –
Snitt
1:50
66/01
4
BORRING & ROGNERUD A/S
TORBJØRN RODAHL ARKITEKT MNAL
OSLO 1 8 1966
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE RODAHL
M=1:50
SNITT

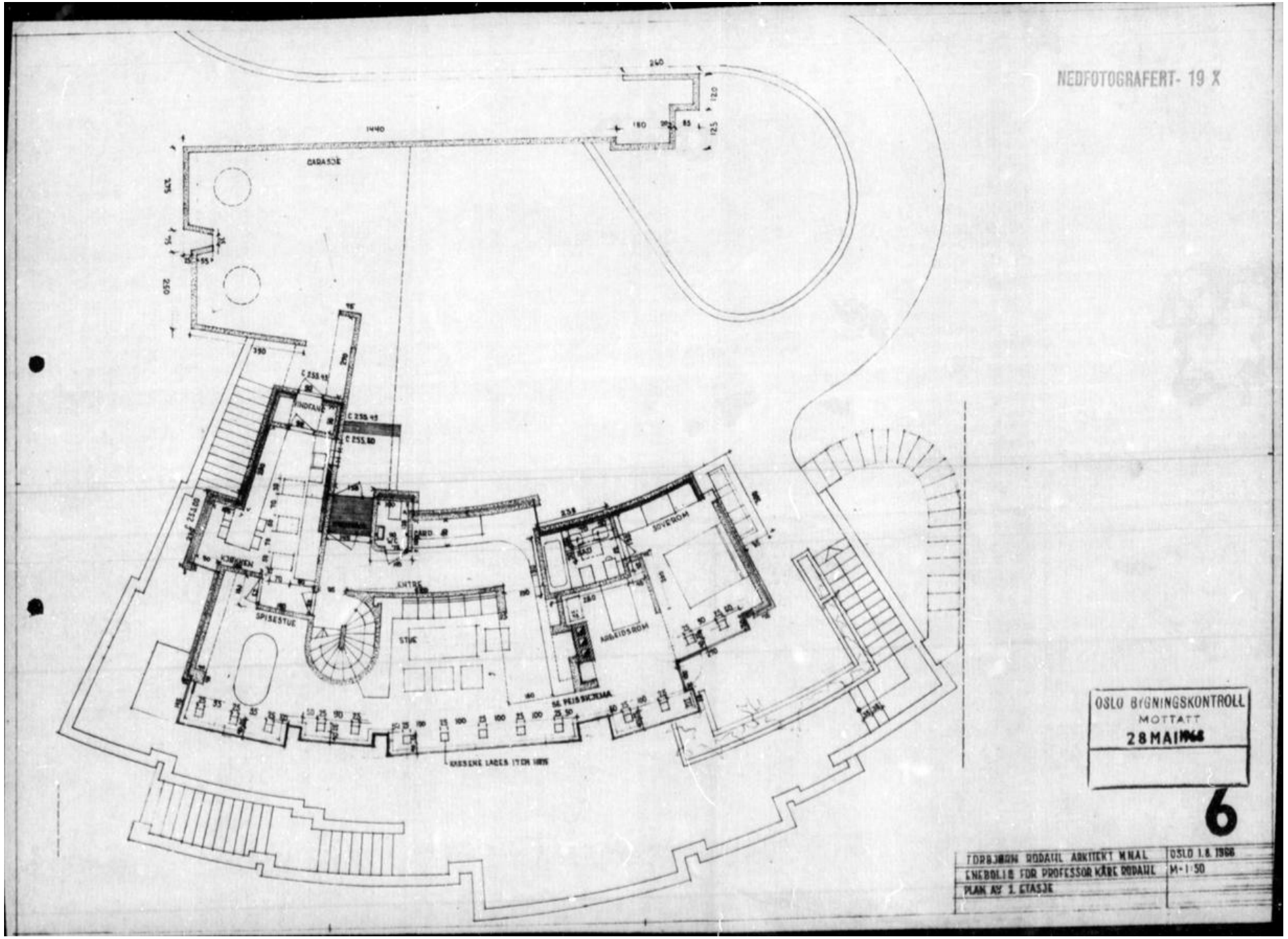

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
CARASJE
BOKKEN
WC
Snitt c-c M1:20
Snitt d-d M1:20
Snitt f-f M1:50
Snitt b-b M1:20
Snitt c-c M1:20
Snitt b-b M1:20
SKILLE V. TRE M1:50
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
STOKTMOI
BOYLESTAD
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN
BOMRING A ROGNERUD I
FORSLAG ARKITEKT MNAL OSLO 18 1966
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE RODAHL M:1:50
PLAN AV 1 ETASJE


SNITT d-d M 1:50
SNITT c-c M 1:50
ARKIVEKSEMPLAR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
TORBJØRN RØDAHL ARKITEKT MNAL.
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE RØDAHL M. 1:50


REDFOTOGRAFERT 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JUN 1967
ARKIVEKSEMPLAR
GARD.
PEISESTUE
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
BOD
BOD
BOD
DUSJ WC
GJESTEROM
SADSTU
B-250
Ks. 40
St. 37
150 t/m²
FUNDAMENTPLAN
1:50
6601 - 7
FORSLAG RODAHL ARKITEKT MNAL
ENEBOLIG FOR PROFESSOR RØRE RODAHL
OSLO 1.8.1966
M. 1:50
ARB TEGN


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
255.50
253.48
253.00
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 MAI 1966
10
TORBJØRN DØDAHL ARKITEKT MNAL
INNBOLL. FOR PROFESSOR MÅDE DØDAHL
FASADER
OSLO 1 X 1966
M=1 50


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 MAI 1968
5
TORDJØRN RODAHL ARKITEKT MNAL.
OSLO 1.8.1966
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE RODAHL
M. 1:50
ARK.TEGN.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
GARASJE
SPISESTUE
ENTRE
STUE
ARBEIDSROM
SOVEROM
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 MAI 1968
6
TORBJØRN RØDAHL ARKITEKT MNAL
ENEBOLIG FOR PROFESSOR KÅRE RØDAHL
PLAN AV 1. ETASJE
OSLO 1.8.1968
M=1:50

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-27/1499** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Måltrostveien 40<br>0786 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 34 563,90 |
| Fakturamottaker: | Schjerpen Ulf<br>Grønnegata 6A<br>0350 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 12 737,00 |
| Eiernavn: | Schjerpen Ulf | Totalt | NOK 47 300,90 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 1 | **0,00** | **−11 769,45** | 26030000006568033 | 11860767 | 05.03.2026 | 25.03.2026 |
| Totalt tilgode | | | **11 769,45** | | | | | |

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 12 737,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 474,00 |
| Renovasjonsgebyr | 8 182,54 |
| Vann- og avløpsgebyr | 25 796,36 |
| Renter | 111,00 |
| **Totale avgifter** | **47 300,90** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

74

3 JAN. 1967

Østlandske
RØRLEGGERBEDRIFT a/s

Erklæring nr. 1.

( for fellesledninger.)

Undertegnede som eier av matr. nr. 44 og 46 i Måltrostveien avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 44 gir eieren av matr. nr. 46 i Måltrostveien rett til å føre spill og over-vannsledninger fra og vannledninger til sin eiendom over matr. nr. 44, Måltrostveien samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger samme sted når dette er påkrevd.

For voldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Måltrostveien og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hoved-stoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

x Ingeborg Lorentz
Eier av matr. nr. 44.
Måltrostveien.
G.nr. 27/1496

Kåre Rodahl.
Eier av matr. nr. 46.
Måltrostveien.
G. nr. 27/1499.

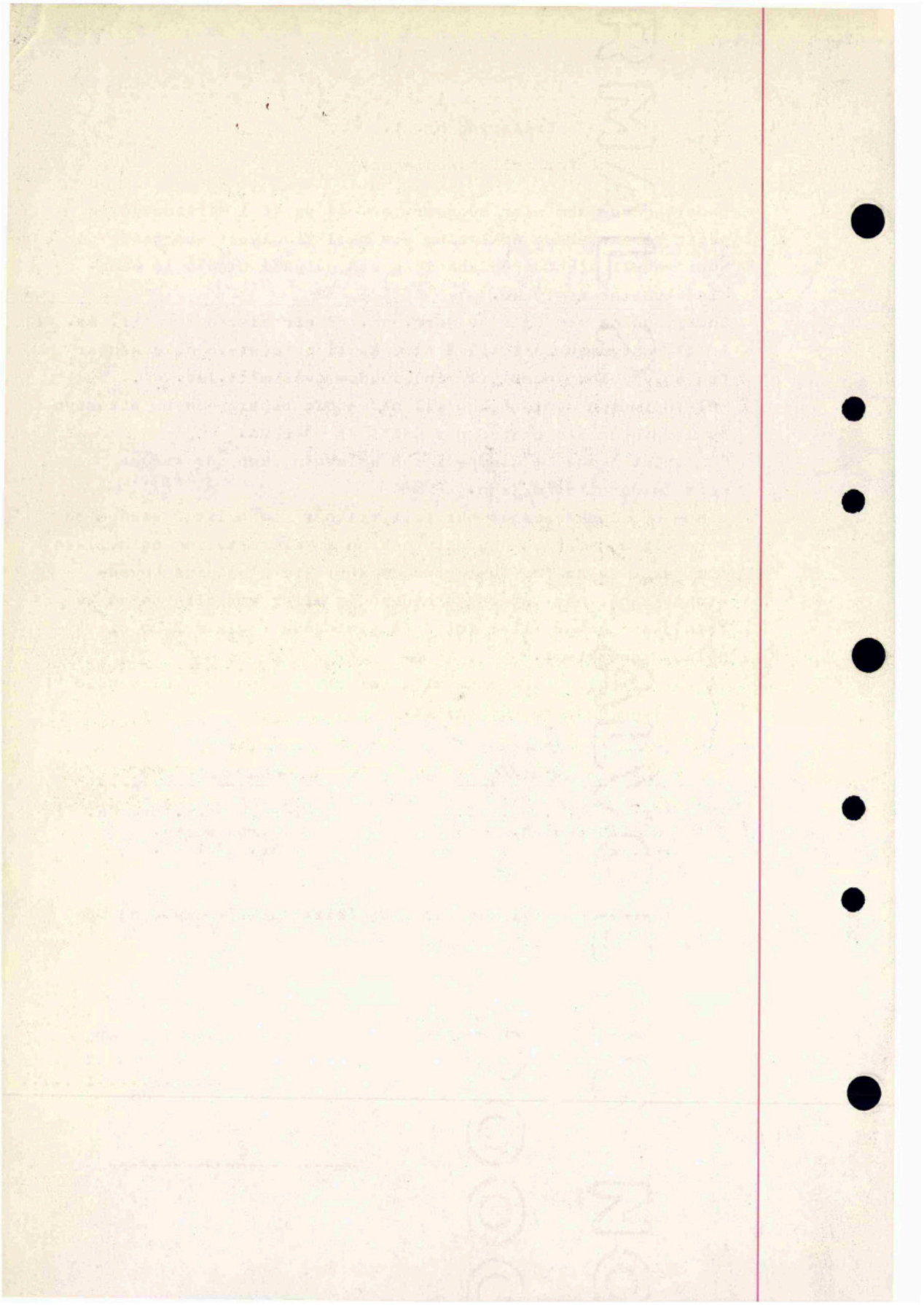
Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt

...../.....19.....

Avskriften's riktighet bekreftes:
9. D.

---



73 1967
3 JAN. 1967

Østlandske
RØRLEGGERBEDRIFT a/s

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ~~47~~. 46 27/~~496~~. 1499

Møllergt — gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 7.12. 1966

x Kåre Lodahl.
Skjøteinnehaver

x Kåre Lodahl.
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens innhold bekreftes
9.

74

3 JAN. 1967

Østlandske
RØRLEGGERBEDRIFT a/s

Erklæring nr. 1.

( for fellesledninger.)

Undertegnede som eier av matr. nr. 44 og 46 i Måltrostveien avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 44 gir eieren av matr. nr. 46 i Måltrostveien rett til å føre spill og over-vannsledninger fra og vannledninger til sin eiendom over matr. nr. 44, Måltrostveien samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger samme sted når dette er påkrevd.

For voldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Måltrostveien og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hoved-stoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

x Arnold Bolle

Eier av matr. nr. 44.
Måltrostveien.
G.nr. 27/1496

Kåre Rodahl.

Eier av matr. nr. 46.
Måltrostveien.
G. nr. 27/1499.

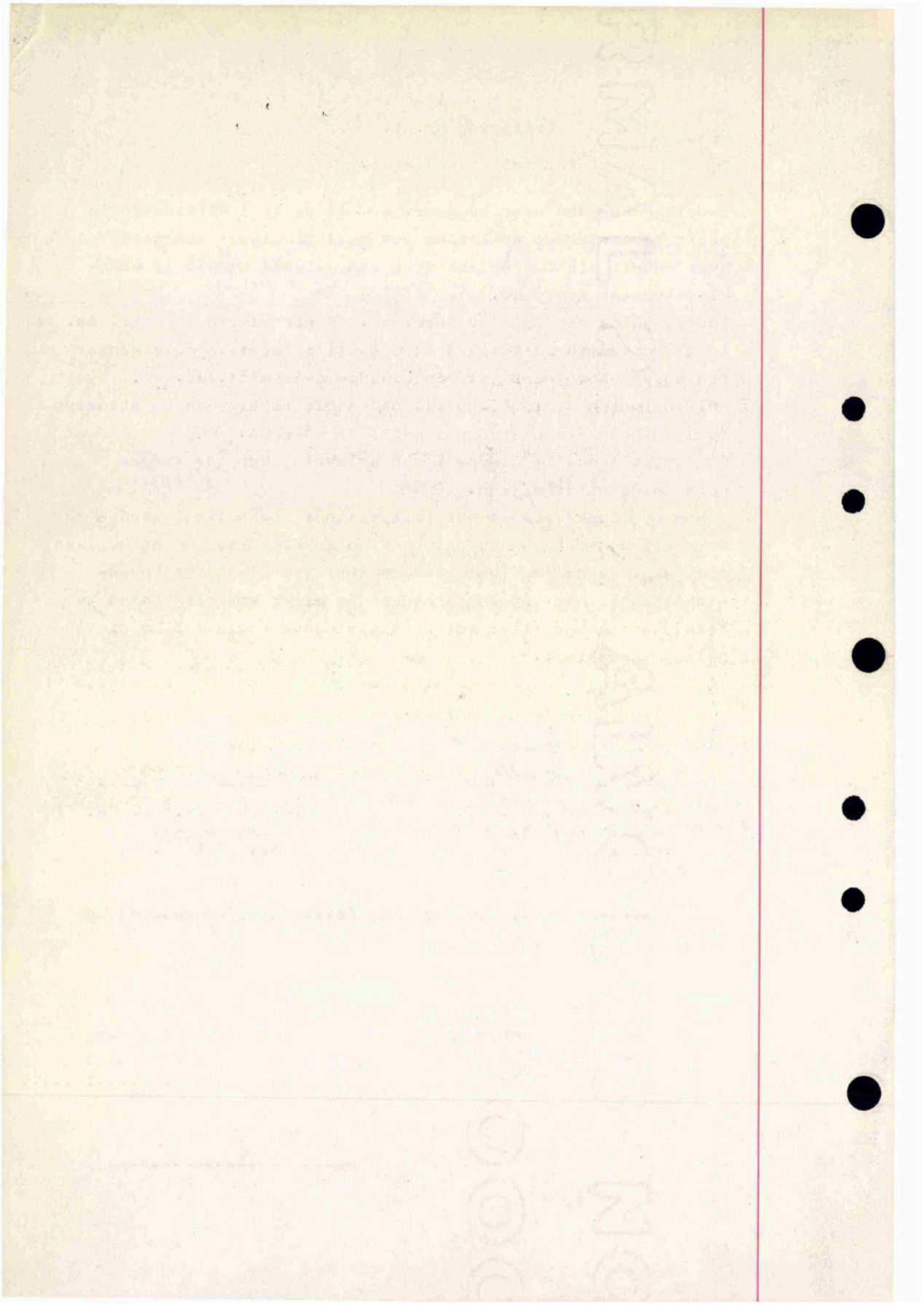
Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt

...../.....19.....

Avskriften's riktighet bekreftes:
9. D.

---



73 1967
3 JAN. 1967

Østlandske RØRLEGGERBEDRIFT a/s

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ~~47~~. 46 27/~~496~~. 1499

Møllergt — gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 7.12. 1966

x Kåre Lodahl.
Skjøteinnehaver

x Kåre Lodahl.
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

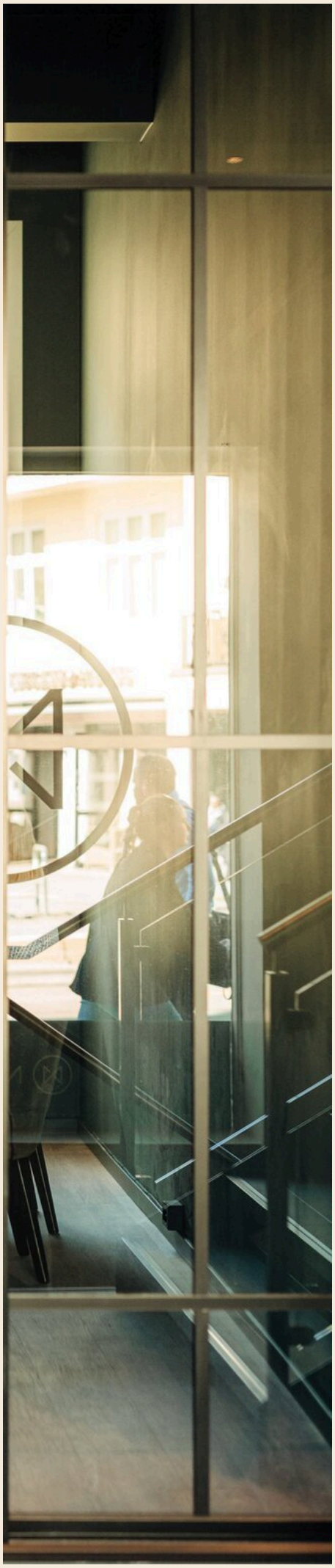
Avskriftens riktighet bekreftes
9.

Velkommen til

# Nordvik Frogner

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

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

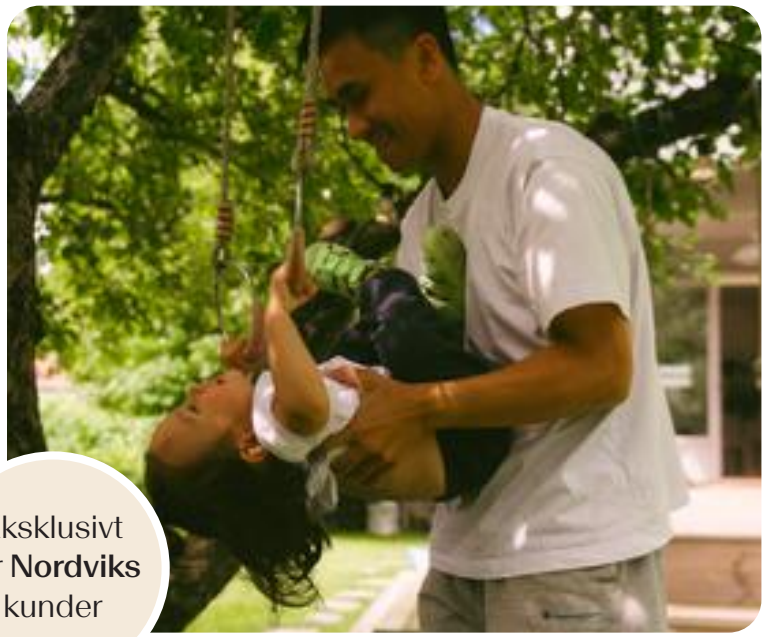


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0299/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Måltrostveien 40 0786 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 1499 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Frederick Horntvedt**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550