

Nordstrandveien 76



Velkommen til

Nordstrandveien 76



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Nordstrand

Innholdsrik og gjennomgående enebolig med hybel - Skjermet og solrik tomt med flere soner - Ettertraktet område!

Prisantydning	11 890 000,-
Omkostninger	298 600,-
Totalpris	12 188 600,-
BRA-i	229 kvm
Totalt BRA	235 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1976

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no
Megler 2	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nordstrandveien 76 - En stor og innholdsrik enebolig over to etasjer i et meget barnevennlig område på Nordstrand. Boligen ligger tilbaketrukket, luftig og privat til, med flott utsikt over Østmarka. Fra boligen har du gangavstand til Munkerud skole, Sæter og til Østmarka. Videre har du kort vei til både buss, trikk og t-bane.

Høydepunkter:

- Naturskjønne og rolige omgivelser
- Kort vei til Østmarka med flotte turområder
- Tilbaketrukket og luftig
- På verandaen har du solen fra tidlig morgen og til rundt 20.00 på sommerstid
- Hybel med egen inngang som i dag leies ut for kr. 11.000
- To nyoppussede bad fra 2020/2021
- Nytt kjøkken i 1. etasje fra 2024
- Biloppstillingsplass for 2 biler
- Oppgradert el-anlegg 2018
- 5 romslige soverom
- Nye gulv i 2. etasje
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	229 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	235 kvm
TBA:	18 kvm

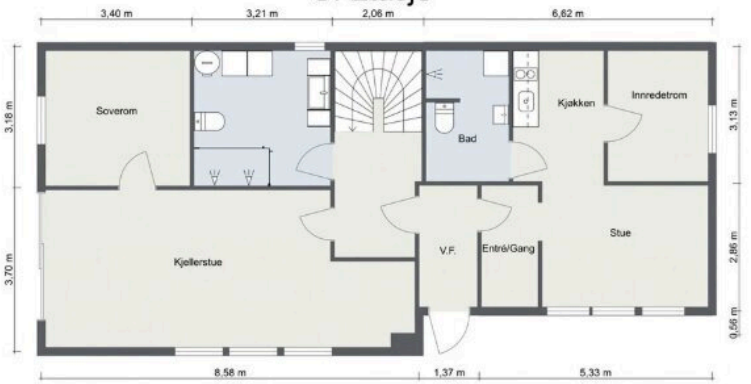
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 110 kvm. Vindfang, entre/gang, 2 soverom, bad hybel, 2 stuer, kjøkken hybel, bad og hall m/trapp.
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, innredet rom, 3 soverom, gang og bad.
BRA-b: 6 kvm. Innbygget veranda.
Total BRA: 125 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse.

Nordstrandveien 76

U. Etasje

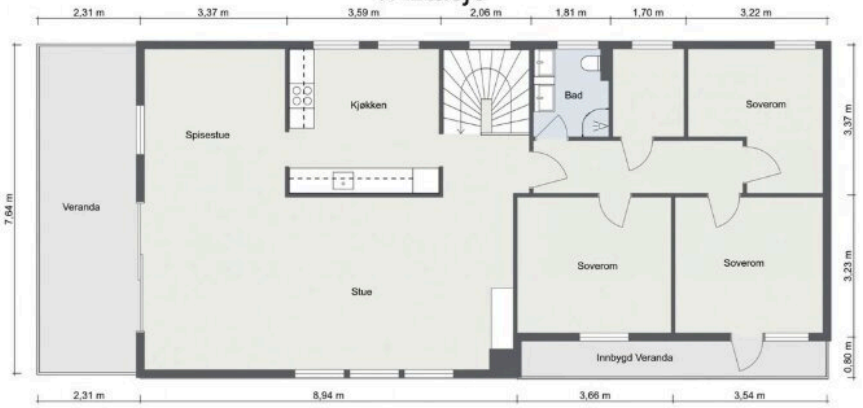


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Forklaring av bilde/rommet

Nordstrandveien 76

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Forklaring av bilde/rommet


























JAMIE PÅ 30 MINUTTER













































Informasjon

Nordstrandveien 76

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0247/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181, bnr 546 i Oslo kommune

Selgere
Emilie Skramstad Lis
Eirik Andreas Frivold Lund

Kjøpesum og omkostninger
11 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
317 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 188 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 207 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1976

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 229 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 110 kvm. Vindfang, entre/gang, 2 soverom, bad hybel, 2 stuer, kjøkken hybel, bad og hall m/trapp.
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, innredet rom, 3 soverom, gang og bad.
BRA-b: 6 kvm. Innbygget veranda.

Total BRA: 125 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1. etasje:
Stue, spisestue, kjøkken, innredet rom, 3 soverom, gang, bad og innbygget veranda.

U.etasje:
Vindfang, entre/gang, 2 soverom, bad hybel, 2 stuer, kjøkken hybel, bad og hall m/trapp.

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Plass til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum. Montert av waterguard og komfyrvakt.

Kjøkken hybel:
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate. Plater mellom overskap og benk. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Plass til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kullfilter ventilator over kokeplass. Noe slitasje på skrog, ellers normal bruksslitasje. Det må påregnes justeringer på hengsler over tid. Det anbefales montering av waterguard og komfyrvakt.

Baderom 1. etasje:
Badet er fra 2020/21. Det foreligger enkelte fakturaer, men ingen spesifikk dokumentasjon. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning med dobbel servant og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Mekanisk avtrekk, noe tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje. Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot dusjsonen. Ingen fukt ble registrert.

Bad u. etasje:
Badet er fra 2020/21. Det foreligger enkelte fakturaer, men ingen spesifikk dokumentasjon. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning, badekar og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt måling i
bunnsvill mot våtsone på bad. Det ble ikke påvist unormale forhold. Målingen ble gjort fra luke i vegg i bod.

Bad hybel:
Badet er trolig bygget før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flislagt baderom med panel i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Eldre sluk av pvc. Observert bom i enkelte fliser. Badet må renoveres da det er over 20 år gammelt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er teglvegger og yttervegg mot dusjsone.

Vannledninger:
Vannrør av pex (plast), kobber, forniklet kobber og kompiflex. Tilgang til stoppekran i luke på bad i u. etasje. Ellers lokale stoppekraner. Det foreligger noe

dokumentasjon på anlegget. Det er observert avrenning fra to fordelerskap i boligen.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger noe dokumentasjon på anlegget. Stekeluke er ikke observert.

Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte på 3 bad. Ellers naturlig ventilasjon, med tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte luker i vegger.

Varmtvannstank:
Bereder på 300 liter på vaskerom fra 2018. Dokumentasjon foreligger. Trykktank montert under trapp. Usikker om denne skulle vært montert ved rom med sluk, dette må undersøkes nærmere. Berederen er ikke observert da den er kassett inn, den er plassert på rom med sluk.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Det foreligger noe dokumentasjon fra 2022, men ikke på hele anlegget. Det mangler deksel og komplett innholdsfortegnelse, dette kommer i følge eier. I 2022 ble det utført noe arbeid i gangen utenfor soverommene.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Innvendig overflater:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av bom i enkelte fliser og noe slitasje på enkelte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det ble observert noe knirk i gulv enkelte steder.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for stor åpning mellom spiler og trappetrinn.

Sluk, membran og tettesjikt på bad 1. etasje:
Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse.

Overflater gulv bad underetasje:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ikke er optimalt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt bad underetasje:
Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse.

Overflater og innredning på kjøkken hybel:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje på skrog.

Avtrekk på kjøkken hybel:
Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

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

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

Ventilasjon:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft til enkelte soverom og at viften på badet i hybelen må sjekkes.

Elektrisk anlegg:
Det gis tilstandsgrad 2 da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Bad hybel:
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Parkering

Biloppstillingsplass med plass til to til tre biler. I følge selger er det lagt inn sikring og rør ut av veggen slik at man enkelt kan installere elbillader.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/ påkostninger som er gjort med boligen;
- Etterisolering av vegger.
- Oppgradert det elektriske i 2018.
- Vaskerom nede er utvidet og totalrenovert.
- Bad oppe er totalrenovert i 2020/2021.
- Det ene badet oppe er plugget og gjort om til kontor/walk-in garderobe.
- Nye dører til alle rom.
- Nye gulv i hele 2. etasje.
- Nytt kjøkken i 2024.
- Varmekabler og fliser i inngangspartiet.
- Nye rør i hoveddelen.
- Ny varmtvannsbereder.
- Nytt gulv og overflateoppusset gangen inne på hybelen.
- Soverommet på hybelen har blitt pusset opp og fått ny dør.

Selger har innhentet tilbud på å pusse opp trappene. Tilbudet kan oversendes interessentene ved behov.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk rørservice og PBS AS. Totalrenovering av to bad, et oppe og et nede. Inkludert nytt røropplegg. Arbeid utført i årsskiftet 2020/2021.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBS AS. Sveisemembran på begge bad. Arbeid utført i årsskiftet 2020/2021.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det har dessverre ikke lyktes oss å få firmaene til å sende over dokumentasjon.

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: Tak: Darius Eidukas Byggtjenester. Det ble lagt ny takpapp og nye lekter under taksteinen, og steinene ble renset. Utført i 2019. Peis: Ny peisovn montert av samme firma som over i oktober 2021.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Gravd opp ene kortsiden av huset og fjernet fjell for å føre vannet bort fra grunnmur.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Første del av arbeidet ble gjort av firma som gikk konkurs. Deretter har Elektris as fullført det som manglet. Noen spotter og stikkontakter, hovedsakelig i 2. Etasje. Foreligger dokumentasjon på det siste arbeidet.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er gjort klart for installering hvis man ønsker det: Ligger en sikring klar i sikringsskapet, og et rør er lagt klart fra sikringsskapet og ut av veggen.

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: Norsk rørservice: nytt rørsystem på bad i 2020/2021. Martinsen&Brodahl: installert kjøkkenkran, oppvaskmaskin og nye rør på kjøkkenet, med Waterguard. 2024.

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: Gjort ved tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi har lektet ut de fleste yttervegger, sammen med pensjonert snekker, for å etterisolere. 5cm ekstra isolasjon ble lagt til.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Badet i 2. etasje hadde fuktskader med utvikling av sopp under flisene. Alt treverk ble fjernet og erstattet med nytt. Badet ble revet helt ned til grunnen og bygget opp igjen fra scratch.

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: Vi oppdaget fukt i hjørnet på soverom i hybelen. Gravde ut og drenerte hele den siden av huset, og har ikke hatt dette problemet siden. Takstmann har laget hull for inspeksjon i samme område, og alt ser fortsatt bra ut.

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

Ja. Beskriv: Rekkverk og gulvbord på veranda bør skiftes ut. Se tilstandsrapporten.

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

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

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport, 2018.

Bygningssakkyndig

Christian Wåsjø Kjuus

Byggemåte

Yttertak:
Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med takstein. Yttertaket var dekket med snø under befaringen.

Kledning:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Lufting forventes ivaretatt fra byggeår.

Yttertak:
Yttertak bygget opp av w-takstoler med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i raft. Det ble observert fuktmerker i rupanel og videre registrert fukt ved søk med protimeter mms2 i de samme
merkene. Da det er flere merker som det ikke ble søkt fukt ved. Er det å anta at det vil bli registrert flere områder med fuktutslag. Undertaket bør undersøkes nærmere.

Vinduer:
Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1976 og 2003 samt et vindu der glasset ble skiftet i 2019.

Ytterdører:
Trefyllings ytterdører. Normal bruksslitasje. 2 stk. B-30 kvalifiserte dører inn fra vindfang.

Balkongdør:
Balkongdører med 2- lags isolérglass fra byggeår, 2 skyvedører og en vanlig. Veranda (ca. 18 m2) i trekonstruksjoner. Det er observert råte i rekkverk og stor slitasje på gulv. Deler av veranda gulvet var dekket
med snø. Verandaen har store behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Utvendig trapp og rekkverk:
Utvendig betongtrapp med rekkverk av trevirke samt rekkverk av trevirke rundt deler av tomten. Trapper var dekke med snø/is. Rekkverk rundt hage er under 90 cm høyt, kravet er 100 cm.

Drenering:
Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å

konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold. Drenspapp observert rundt deler av boligen. Fukt på soverom i hybel viste seg å være ikke-eksisterende drenering på utsiden. Vannet samlet seg i en kulp langs veggen, så vi har saget bort fjell med fjellsag og lagt dreneringsrør bort fra hjørnet. Lot det stå en stund for å se at fuktmålinger inne var ok, så bygget snekker rommet opp igjen. Opplysningen er gitt av eier. Ved hulltaking under befaring ble det ikke registrert fukt i vegg. Opplysningen er gitt av takstmann.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Nedløp og beslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon:
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på kledningen. Antatt levetid er 40 år. Det mangler lusing/musebånd enkelte steder.

Vinduer:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, store deler av vinduenes antatte levetid er over.

Dører:
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at den ene døren er punktert.

Utvendige trapper:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og slitasje på trapp.

Drenering:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon for resterende drenering og alder.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren må følges med på. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Takkonstruksjon/Loft:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av fukt registrert flere steder i undertaket. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser:
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forstøtningsmurer:
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Komfyr og koketopp.

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

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

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

Adgang til utleie

Utleie av bolig som er godkjent til varig opphold er tillatt og hvor radonnivåene er innenfor forsvarlige nivåer. Selger leier ut hybeldel i underetasjen for kr. 11 000,- per mnd. Leieforholdet løper fra 28.01.2024 og til eventuell oppsigelse. Oppsigelsestiden er 3 måneder etter utgangen av gjeldende måned.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på 28442 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 35 455,-pr. 2025

Eiendomsskatt: 9 517,-
Feie-og tilsynsgebyr: 243,-
Renovasjonsgebyr: 12 239,58,-
Vann-og avløpsgebyr: 22 858,80,-
Renter: 114,-
Totale avgifter: 44 972,38,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 18.783,- pr år. Dette er inklusiv utleieforsikring.
- TV/bredbånd.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Eiendomsskatt.
- Kommunale avgifter.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 517,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 250 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 500 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring.
Polisenr: 3740363

TV/Internett/Bredbånd

Selger har i dag Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 856 kvm (Eiertomt)
Solrik og skjermet tomt som er pent opparbeidet med gressplen, busker og trær.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig, etablert og barnevennlig område med kort vei til trikk, buss og dagligvarebutikker. Her bor man sentralt, men likevel naturnært, med nærhet til både sjøen og Østmarka.

Området har et rikt tilbud for både barn og voksne. Nordstrand IF tilbyr blant annet fotball, håndball og alpint, med Nordstrandhallen (Niffen) en kort spasertur unna. Østmarka byr på fine turmuligheter hele året, og populære badeplasser som Hvervenbukta og Nordstrand bad er innen sykkelavstand. I tillegg ligger Ekebergsletta og Ekebergparken med turstier, skulpturpark, husdyrpark og vintersportstilbud i nærheten. Flere treningssentre finnes i området, som SATS Lambertseter og EVO Nordstrand.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Kiwi, Rema 1000 og Meny i gangavstand. Kort vei også til Matkroken Ljabru og Jacobs på Holtet. Sæter og Lambertseter Senter tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet vinmonopol, frisør, apotek og bibliotek.

Ca. 1 minutt til nærmeste bussholdeplass (linje 74 og 79), 13 minutter til trikk (linje 13 og 19 fra Sæter) og ca. 1 km til Munkelia T-banestasjon (linje 1 og 4).

Eiendommen sokner til Munkerud barneskole og Nordseter ungdomsskole, begge i gangavstand. Flere barnehager, både kommunale og private, finnes i nærområdet.

Ca. 800 m til Sæterkrysset.
Ca. 1 km til Munkelia T-bane.
Ca. 100 meter til bussholdeplass

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
1.etg: Walk-in er etablert i opprinnelig bad. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.
U.etg: Deler av bad (tidligere vaskerom) er innlemmet i opprinnelig bod. Tiltaket innebærer bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad), som er

søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Tiltaket er ikke omsøkt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i sokkel, datert 06.09.2017.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.07.1976 . Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
- Vaskerom i kjeller må ha luftavtrekk ført i kanal over tak eller det kan søkes om dispensasjon med elektrisk vifte i luke i yttervegg.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 17.01.2025 gitt tillatelse til bruksendring av deler av kjeller til bolig i Kaptein Oppegaards vei 2 A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202462590.
- Saksnummer: 202001419 - Byggesak. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/181/546:
24.06.1968 - Dokumentnr: 9311 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.06.1970 - Dokumentnr: 10260 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:169
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:727
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.06.1970 - Dokumentnr: 10903 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.08.1970 - Dokumentnr: 13939 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:169
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:727
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.03.1973 - Dokumentnr: 5972 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 5972 - 6012
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2025 - Dokumentnr: 583438 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

15.08.1957 - Dokumentnr: 9342 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:181 Bnr:169

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 106 110,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon (vennerabatt) kr. -29 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 700,- 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 26. mai 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler

Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS

Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Nordstrandveien 76

Nordstrandveien 76

Nabolaget Munkelia - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	15 min 1.2 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 261 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.8 km

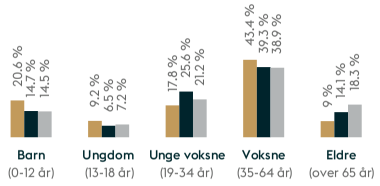
Offentlig transport

P. A. Holms vei Linje 74, 79	1 min 0.1 km
Munkelia Linje 1, 4	11 min 0.9 km
Sæter Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	4 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

Barnehager

Munkerudtoppen barnehage (2-5 ... 22 barn	3 min 0.2 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 å... 84 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkelia	1 345	521
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Leirskallen flerbrukshall	5 min
Mikrobølgen ballplass	7 min
EVO Nordstrand	12 min
SATS Lambertseter	17 min

«Stille og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 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 2025

Tilstandsrapport

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 546

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1469 **Referansenummer:** SW1357

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel og slammet/malt grunnmur. Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med takstein.

Enebolig over 2 plan med loft oppført i 1976. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Det er behov for vedlikehold og oppgraderinger i deler av boligen, utvendig og innvendig. Deler av boligen er pusset opp opp i perioden 2018 - 2024. Noe dokumentasjon foreligger på utført arbeid.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med takstein. Yttertaket var dekket med snø under befaringen.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Lufting forventes ivaretatt fra byggeår.

Yttertak bygget opp av w-takstoler med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i raft. Det ble observert fuktmerker i rupanel og videre registrert fukt ved søk med protimeter mms2 i de samme merkene. Da det er flere merker som det ikke ble søkt fukt ved. Er det å anta at det vil bli registrert flere områder med fuktutslag. Undertaket bør undersøkes nærmere.

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1976 og 2003 samt et vindu der glasset ble skiftet i 2019.

Trefyllings ytterdører. Normal bruksslitasje. 2 stk B-30 kvalifiserte dører inn fra vindfang.

Balkongdører med 2- lags isolérglass fra byggeår, 2 skyvedører og en vanlig.

Veranda (ca 18 m2) i trekonstruksjoner. Det er observert råte i rekkverk og stor slitasje på gulv. Deler av veranda gulvet var dekket med snø. Verandaen har store behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Utvendig betongtrapp med rekkverk av trevirke samt rekkverk av trevirke rundt deler av tomten. Trapper var dekke med snø/is. Rekkverk rundt hage er under 90 cm høyt, kravet er 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Varierende typer overfalter. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes da dette er en brukt bolig. Ingen løse fliser er observert. Takhøyden i stuen er målt til 2,38 m.

Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene.

Varierende typer dørblader. Normal bruksslitasje. Døren inn til badet i 1. etasje har slått seg noe nederst.

Elementpipe. Ildsted i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2020/21. Det foreligger enkelte fakturaer, men ingen spesifikk dokumentasjon.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning med dobbel servant og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Mekanisk avtrekk, noe tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje.
Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot dusjsonen. Ingen fukt ble registrert.

Bad u. etasje:
Badet er fra 2020/21. Det foreligger enkelte fakturaer, men ingen spesifikk dokumentasjon.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning, badekar og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje.
Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt måling i bunnsvill mot våtsone på bad. Det ble ikke påvist unormale forhold. Målingen ble gjort fra luke i vegg i bod.

Bad hybel:
Badet er trolig bygget før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom med panel i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Eldre sluk av pvc. Observert bom i enkelte fliser. Badet må renoveres da det er over 20 år gammelt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er teglvegger og yttervegg mot dusjsone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Plass til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum. Montert av waterguard og komfyrvakt.

Kjøkken hybel:
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate. Plater mellom overskap og benk. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Plass til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kullfilter ventilator over kokeplass. Noe slitasje på skrog, ellers normal bruksslitasje. Det må påregnes justeringer på hengsler over tid. Det anbefales montering av waterguard og komfyrvakt.

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk styrt vifte på 3 bad. Ellers naturlig ventilasjon, med tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte luker i vegger.

Elektrisk oppvarming av boligen. For øvrig vedfyring.

Bereder på 300 liter på vaskerom fra 2018. Dokumentasjon foreligger. Trykktank montert under trapp.

Automatsikringer. Det foreligger noe dokumentasjon fra 2022, men ikke på hele anlegget. Det mangler deksel og komplett innholdsfortegnelse, dette kommer i følge eier.

Brannslukningsapparat 1 stk. 1 røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold. Drenspapp observert rundt deler av boligen.

Fundamentert med grunnmur av mur- og betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Små riss observert i overflate utvendig. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utført arbeid.

Terrengforholdene er skrånet, ellers ukjent for takstmann.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav. Det er ikke kjent hvilket årstall disse rørene er fra.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

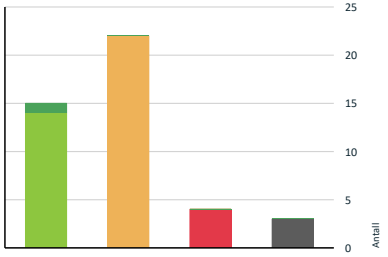
Det bemerkes at bruken av enkelte rom er endret i forhold til originale tegninger (bruksendring).

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

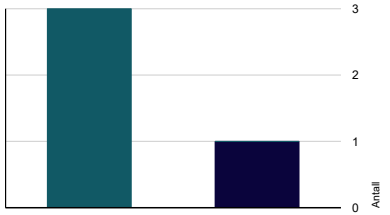
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > U.etasje > bad hybel > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > U.etasje > bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U.etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U.etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > U.etasje > kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U.etasje > kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form tekket med takstein. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Undertak med sløyfer og lekter og påliggende rupanel.

Det er ifølge eier skiftet enkelte lekter og sløyfer på taket. Dette ble gjort i 2019, det bla tatt bilder underveis.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at taket var dekket med snø.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Nedløp er delvis rettet ned i grunn, det er uvisst hvor eksakt vannet fra nedløp går. Viktig å rense renner og nedløp etter behov. Det mangler nedløp på et bend mitt på langside.

Yttertaket var dekket med snø og derfor ikke mulig å se om det var trinn/plattform eller snøfanger på taket.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på renner/nedløp.

Ved alder vil det være større sjanser for skader og vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Lufting forventes ivaretatt fra byggeår. Ingen råte ble observert under befaringen. Det betyr ikke at råte ikke kan fremkomme, takstmanne har ikke sjekket hvert bord. Løpende vedlikehold må forventes da det er observert værslitte bord. Det er observert lusinger enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på kledningen. Antatt levetid er 40 år. Det mangler lusing/musebånd enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løpende vedlikehold er viktig og enkelte utskiftninger kan ikke utelukkes. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak bygget opp av w-takstoler med påliggende rupanel. Taket er kaldt med lufting i raft. Det ble observert enkelte fuktmerker i rupanel og videre registrert fukt ved søk med protimeter mms2 i de samme merkene. Da det er flere merker som det ikke ble søkt fukt ved. Er det å anta at det vil bli registrert flere områder med fuktutslag. Undertaket bør undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av fukt registrert flere steder i undertakt.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:

Det kreves ytterligere undersøkelser.
Dersom dampsperren (plasten) mot kaldt loft er utett, kan det føre til kondensering og skader på loftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1976 og 2003 samt et vindu der glasset ble skiftet i 2019. Omramming og karm av trevirke. Vannbrett med beslag. Enkelte merker er observert samt utvendig slitasje, og enkelte dekkbord med minimal dryppkant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, store deler av vinduenes antatte levetid er over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene vil ha behov for utskiftning over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Trefyllings ytterdører. Normal bruksslitasje. 2 stk B-30 kvalifiserte dører inn fra vindfang.
Balkongdører med 2- lags isolérglass fra byggeår, 2 skyvedører og en vanlig. Omramming og karm av trevirke. Noe utvendig slitasje, ellers normal bruksslitasje. Den ene døren er punktert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at den ene døren er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Skadede dører må erstattes med nye.
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Veranda (ca 18 m2) i trekonstruksjoner. Det er observert råte i rekkverk og stor slitasje på gulv. Deler av veranda gulvet var dekket med snø. Verandaen har store behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av råte og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med rekkverk av trevirke samt rekkverk av trevirke rundt deler av tomten. Trapper var dekke med snø/is. Rekkverk rundt hage er under 90 cm høyt, kravet er 100 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og slitasje på trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

ha oppsyn med barn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Varierende typer overfalter. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes da dette er en brukt bolig. Ingen løse fliser er observert. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, enkelte overflater må påregnes oppgraderinger over tid. Det er observert enkelte fliser med bom (hulrom under fliser). Parkettgulv med noe slitasje, enkelte steder mer enn andre. Takhøyden i stuen er målt til 2,38 m.

Alle overflater fungerer godt med dagens tilstand. Enkelte overflater er skiftet i senere tid. Enkelte vegger i stue kjeller er lektet ut samt vegger i stue i 1. etasje er etterisolert med 5 cm på innsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av bom i enkelte fliser og noe slitasje på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner i etasjeskille, støpt såle til grunn. Det ble målt 5- 15 mm høydeforskjell generelt i boligen. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Etasjeskille er ellers ikke observert undersøkt da det ikke er mulig å komme til.

Det ble observert noe knirk i gulv enkelte steder.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Elementpipe. Ildsted i stue. Helbeslått over tak. Sotluke i u. etasje, mangel på ildfast plate under luke. Det anbefales alltid gjennomgang av fagpersonell da det kommer til sikkerhet. Viktig med løpende vedlikehold over tak da pipen er utsatt for vær og vind. Ildsted nytt i 2019.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at ildfast plate mangler under sotluke i u. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med åpne trinn mellom etasjene. Rekkverk i trevirke målt til 90 cm, åpning mellom spiler og trappetrinn målt til 13 cm, kravet er 10 cm. Normal bruksslitasje, enkelte merker må påregnes da det er en brukt trapp. Det er kun rekkverk, ingen håndløper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for stor åpning mellom spiler og trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Det bør monteres sikkerhets klosser under trinn.

TG 1 Innvendige dører

Varierende typer dørblader. Normal bruksslitasje. Døren inn til badet i 1. etasje har slått seg noe nederst.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2020/21. Det foreligger enkelte fakturaer, men ingen spesifikk dokumentasjon.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning med dobbel servant og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Mekanisk avtrekk, noe tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malte plater i himlingen. Ingen løse fliser eller sprekker i fliser observert. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Ingen løse fliser eller sprekker i fliser er observert. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av pvc, synlig klemring, vannlås og membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt toalett og dusjvegger/hjørne. Speil med lys på vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft fra liten luftespalte under dør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot dusjsonen. Ingen fukt ble registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

U.ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Generell

Bad hybel:
Badet er trolig bygget før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom med panel i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Opplegg og plass til vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte, tilluft fra luftespalte under dør. Eldre sluk av pvc. Observert bom i enkelte fliser. Badet må renoveres da det er over 20 år gammelt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

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

Alder og konstruksjonsmetode tilsier at full oppgradering av våtrommet til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

U.ETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er teglvegger og yttervegg mot dusjsone.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

U.ETASJE > BAD

Generell

Bad u. etasje:
Badet er fra 2020/21. Det foreligger enkelte fakturaer, men ingen spesifikk dokumentasjon.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Gulvvarme og downlights. Vegghengt klosett, servantinnredning, badekar og dusj på gulv. Speil med lys på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himlinger med malte plater. Downlights. Normal bruksslitasje. Ingen sprekker i fliser eller løse fliser er observert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekk i fliser eller løse fliser/fuger. Normal bruksslitasje generelt. Det er ikke optimalt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det ikke er optimalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Men om det blir liggende vann på gulvet, er det viktig å føre dette til sluk.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Ingen synlig membran i sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

U.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft fra liten luftespalte under dør.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt måling i bunnsvill mot våtsone på bad. Det ble ikke påvist unormale forhold. Målingen ble gjort fra luke i vegg i bod.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med malte plater over benk. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Plass til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum. Montert av waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator trolig med avtrekk ut over tak. Filter i ventilatoren bør renses regelmessig.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

U.ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken hybel:
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate. Plater mellom overskap og benk. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Plass til kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kullfilter ventilator over kokeplass. Noe slitasje på skrog, ellers normal bruksslitasje. Det må påregnes justeringer på hengsler over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av noe slitasje på skrog.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

U.ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (plast), kobber, forniklet kobber og kompiflex. Tilgang til stoppekran i luke på bad i u. etasje. Ellers lokale stoppekraner. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger noe dokumentasjon på anlegget. Det er observert avrenning fra to fordelerskap i boligen.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger noe dokumentasjon på anlegget. Stekeluke er ikke observert.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte rør.

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte på 3 bad. Ellers naturlig ventilasjon, med tilluft via spalteventiler i vinduer og enkelte luker i vegger.

Den elektrisk viften på badet i hybel lager en høy lyd, denne må sjekkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft til enkelte soverom og at viften på badet i hybelen må sjekkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler ytterligere gjennomgang av tekniker. Dårlig tilluft går utover inneklima.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på 300 liter på vaskerom fra 2018. Dokumentasjon foreligger. Trykktank montert under trapp. Usikker om denne skulle vært montert ved rom med sluk, dette må undersøkes nærmere. Berederen er ikke observert da den er kassett inn, den er plassert på rom med sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Det foreligger noe dokumentasjon fra 2022, men ikke på hele anlegget. Det mangler deksel og komplett innholdsfortegnelse, dette kommer i følge eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Da ble det utført noe arbeid i gangen utenfor soverommene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Det gis tilstandgrad 2 da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat 1 stk. 1 røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve dreneringen, det foretas derfor forbehold. Drenspapp observert rundt deler av boligen.

Fukt på soverom i hybel viste seg å være ikke-eksisterende drenering på utsiden. Vannet samlet seg i en kulp langs veggen, så vi har saget bort fjell med fjellsag og lagt dreneringsrør bort fra hjørnet. Lot det stå en stund for å se at fuktmålinger inne var ok, så bygget snekker rommet opp igjen. Opplysningen er gitt av eier.

Ved hulltaking under befaring ble det ikke registrert fukt i vegg. Opplysningen er gitt av takstmann.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon for resterende drenering og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av mur- og betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Små riss observert i overflate utvendig. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utført arbeid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren må følges med på. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje,

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinker og naturstein. Skjevheter og sprekker er observert. Videre undersøkelser må foretas.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av observasjoner under befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:

Støttemurene må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene er skrånet, ellers ukjent for takstmann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav. Det er ikke kjent hvilket årstall disse rørene er fra.

Årstall: 2002

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

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

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1. etasje	119		6	125	18
U.etasje	110			110	
SUM	**229**		**6**		**18**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. etasje	stue, spisestue, kjøkken, innredet rom, 3 soverom, gang, bad		innbygget veranda
U.etasje	Vindfang, entre/gang, 2 soverom, bad hybel, 2 stuer, kjøkken hybel, bad, hall m/trapp		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Hybelen er målt til 37,93 m3. Dette er inkludert i oppgitt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det bemerkes at bruken av enkelte rom er endret i forhold til originale tegninger (bruksendring).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Deler av boligen er pusset opp i perioden 2019-2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	229	0

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Eirik Andreas Frivold Lund	Kunde
29.1.2024	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Emilie Skramstad Lis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	546		0	856.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordstrandveien 76

Hjemmelshaver
Lund Eirik Andreas Frivold, Lis Emilie Skramstad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger rundt boligen under befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2024	
2	06.02.2024	
3	06.02.2024	
4	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nordstrandveien 76, 1164 OSLO
Gnr 181 - Bnr 546
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SW1357

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lis, Emilie Skramstad	9578-5998-4-2363385	2025-05-21 12:47:13
Lund, Eirik Andreas Frivold	9578-5998-4-837038	2025-05-21 12:48:36

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
21. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0247/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordstrandveien 76, 1164 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Eirik Andreas Frivold Lund, Emilie Skramstad Lis

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3740363
Forsikret i: Tryg

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: Norsk rørservice og PBS AS. Totalrenovering av to bad, et oppe og et nede. Inkludert nytt røropplegg. Arbeid utført i årsskiftet 2020/2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PBS AS. Sveisemembran på begge bad. Arbeid utført i årsskiftet 2020/2021.

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

Eventuell kommentar: Det har dessverre ikke lyktes oss å få firmaene til å sende over dokumentasjon.

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: Tak: Darius Eidukas Byggtjenester. Det ble lagt ny takpapp og nye lekter under taksteinen, og steinene ble renset. Utført i 2019. Peis: Ny peisovn montert av samme firma som over i oktober 2021.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd opp ene kortsiden av huset og fjernet fjell for å føre vannet bort fra grunnmur.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Første del av arbeidet ble gjort av firma som gikk konkurs. Deretter har Elektris as fullført det som manglet. Noen spotter og stikkontakter, hovedsakelig i 2. Etasje. Foreligger dokumentasjon på det siste arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er gjort klart for installering hvis man ønsker det: Ligger en sikring klar i sikringsskapet, og et rør er lagt klart fra sikringsskapet og ut av veggen.

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: Norsk rørservice: nytt rørsystem på bad i 2020/2021. Martinsen&Brodahl: installert kjøkkenkran, oppvaskmaskin og nye rør på kjøkkenet, med Waterguard. 2024.

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: Gjort ved tidligere 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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har lektet ut de fleste yttervegger, sammen med pensjonert snekker, for å etterisolere. 5cm ekstra isolasjon ble lagt til.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Badet i 2. etasje hadde fuktskader med utvikling av sopp under flisene. Alt treverk ble fjernet og erstattet med nytt. Badet ble revet helt ned til grunnen og bygget opp igjen fra scratch.

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: Vi oppdaget fukt i hjørnet på soverom i hybelen. Gravde ut og drenerte hele den siden av huset, og har ikke hatt dette problemet siden. Takstmann har laget hull for inspeksjon i samme område, og alt ser fortsatt bra ut.

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

Beskriv: Rekkverk og gulvbord på veranda bør skiftes ut. Se tilstandsrapporten.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann. 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport, 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0247/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lund, Eirik Andreas Frivold	2025-05-21	Lis, Emilie Skramstad	2025-05-21

Identifikasjon: bankID Lund, Eirik Andreas Frivold

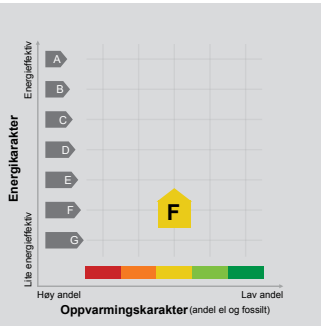
Identifikasjon: bankID Lis, Emilie Skramstad

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordstrandveien 76
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	546
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80741286
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123678
Dato	21.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0010/24

Selger 1 navn
Emilie Skramstad Lis

Selger 2 navn
Eirik Andreas Frivold Lund

Gateadresse
Nordstrandveien 76

Poststed
OSLO

Postnr
1164

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fant fukt bak veggen når vi rev badet oppe. Alle berørte materialer ble byttet ut ifm renoveringen.

Document reference: 14-0010/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Begge badene er totalrenovert. Norsk rørservice og PSS.
Arbeid utført av: Pss Professional Service Solution AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sveisemembran, sluk og alt øvrig er helt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt av rørarbeid på bad er utført av Norsk Rørservice gjennom PSS. Rør (og waterguard) på kjøkkenet utført av Martinsen og Brodahl.
Arbeid utført av: Norsk rørservice og Martinsen og Brodahl

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I 2019 oppdaget vi fukt på soverom i hybelen. Det var fjell som hindret avrenning/drenering på utsiden av veggen, så vi gravde opp og sagde bort fjellet, og la ned drensrør. Soverommet ble bygget opp igjen av tømrer. Ingen fukt målt i ettertid.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Vanninnsig fra tak. Byttet takpapp og lekter ifm med dette. Ble likevel målt noe fukt av takstmann, se rapport.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt det elektriske er byttet ut. Sikringsskapet er nytt, og i hoveddelen er alt lagt i vegg. Det har ikke lyktes oss å finne samsvarserklæring fra Kodar El, da de slo seg konk i 2021. Vi har hatt elsjekk av Hafslund etter oppgraderingen, der alt var ok.
Arbeid utført av: Kodar El & VVS Tjenester Alarm og Elektris

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hadde tilsyn fra Hafslund etter oppgradering av el-anlegg i 2018. Alt var ok.

Document reference: 14-0010/24

Filer

El-tilsyn Nordstrandveien 76.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Drenering på kortsiden er gjort gjennom egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet takpapp og lekter under takstеinen på deler av taket på sørsiden av huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hybel med eget soverom, kjøkken/stue, og bad med vaskemaskin. Leier ut pr. dd. for 11000 eks strøm. Egen måler for utleiedel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hybel er godkjent til opphold

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Før vi kjøpte: To rom i underetasjen har etter byggemelding blitt godkjent bruksendret til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Igjen, før vi kjøpte: Delen som er innredet som hybel er lovlig for beboelse, men ikke godkjent som separat boenhet (leilighet) av kommunen.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra takstmann.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0010/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0010/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Skramstad Lis	e6c12a6526bfb600df26898e3f4033ffad73cb98	05.02.2024 20:42:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Lund	ef4e4a9366229db697e0954055e7cc58adb4535b	05.02.2024 20:45:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0010/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 15.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/546 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nordstrandveien 76 1164 OSLO
Fakturamottaker:	Lund Eirik A Frivold Nordstrandveien 76 1164 OSLO
Eiernavn:	Lund Eirik A Frivold

Kommunale avgifter	NOK 35 455,38
Eiendomsskatt	NOK 9 517,00
Totalt	NOK 44 972,38

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**11 172,68**	**0,00**	25030000052300036	11426468	04.03.2025	25.03.2025
2025	2025	2	**11 320,22**	**0,00**	25040001052300032	11545372	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**22 492,90**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	9 517,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	12 239,58
Vann- og avløpsgebyr	22 858,80
Renter	114,00
Totale avgifter	**44 972,38**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0010/24
Vår referanse: 3375992/23097999
Bestilling: C3 2024-01-15 (3) 143

Dato
15.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13939	105	21.8.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	169	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

13939/41

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eiere av g.nr. 181 b.nr. 546, g.nr. 181 b.nr. 169 og g.nr. 181 b.nr. 727, Nordstrandveien 76, 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 eiere av g.nr. 181 b.nr. 546, Nordstrandveien 76, gir eier av

g.nr. 181 b.nr. 727, Nordstrandveien 76 c og eier av

g.nr. 181 b.nr. 169, Nordstrandveien 76 d

tillatelse til å føre felles vanninnlegg, spillvann- og overvannsuttrekk over vår tomt til de eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger som ligger i Nordstrandveien. Videre rett til ettersyn og vedlikehold av stikkledningene når det er påkrevet.

Ved forvoldt skade i den anledning kan erstatning kreves etter skjønn.

Eier av g.nr. 181 b.nr. 546 forbeholder seg rett til å legge sine rør i samme grøft uten vederlag.

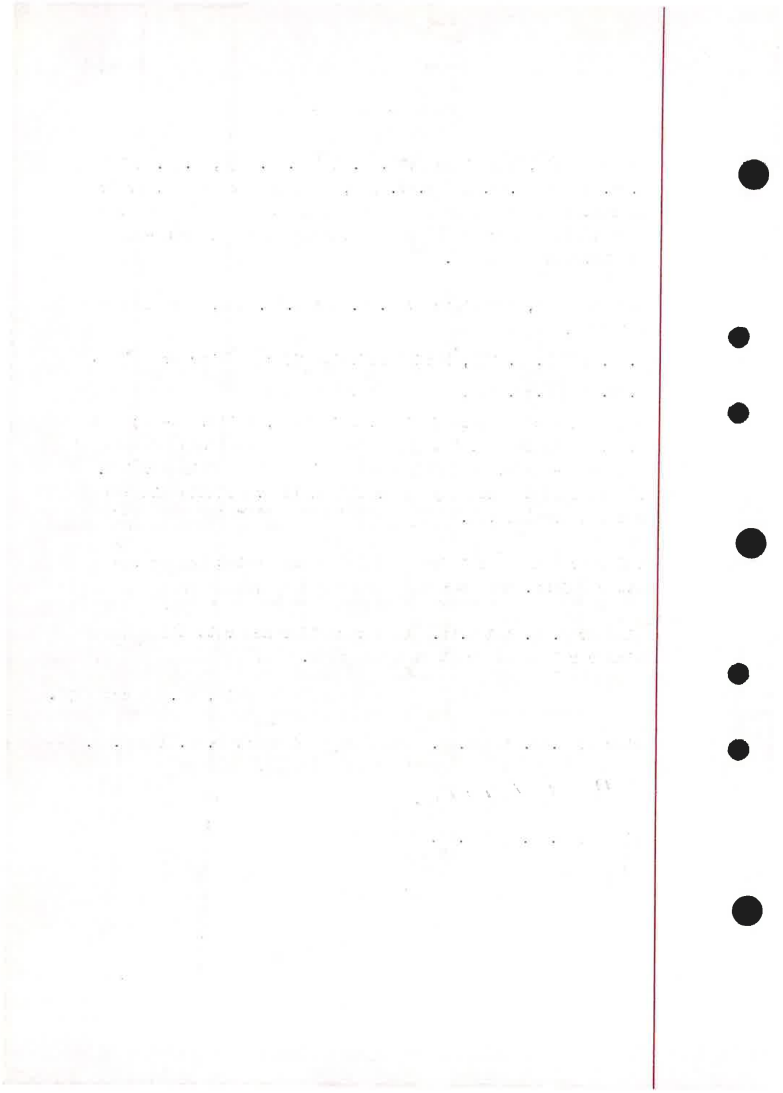
Oslo, 19. august 1970.

Eier av g.nr. 181 b.nr. 727

Eiere av g.nr. 181 b.nr. 546

Eier av g.nr. 181 b.nr. 169

Avskriftens riktighet bekreftes!
SS



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0010/24
Vår referanse: 3375994/23098009
Bestilling: C3 2024-01-15 (3) 145

Dato
15.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9342	105	15.8.1957	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	169	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

15 AUG 1957 9342 3

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst: » Ø 39 » 103
J.-nr. 3208.

MÅLEBREV

År 195 7, den 19. juni ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 181, bruksnr. 169.

Forretningen er rekvirert av Egil Aas som er hjemmelsinnehaver til gnr. 181, bnr. 169.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av avd.ing. T. Leland.

Kartvitne var E. Andersen.

Ved forretningen møtte for gnr. 181, bnr. 169 eieren Egil Aas, L. Elvenes, Oslo byplankontor og Einar Foss, eier av gnr. 181, bnr. 186 + 335.

For gnr. 181, bnr. 504 var ingen varslet da grensene for hovedbølet er fastsatt ved tidligere holdt kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 11-55. E. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/9342/105
Uthentet 2024-01-15 11:30

Grensebeskrivelse:

Parsellens grense mot hovedbølet ble stukket ut i marka og målt i samsvar med byplankontorets godkjennelse. Videre ble grensen mot gnr. 181, bnr. 186 + 335 rekonstruert etter tidligere målinger og påvist for de møtende parter.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 181, bnr. 504: 37,04, mot øst til Nordstrandveien: 17,94 - 24,79 - 10,20, mot sør til gnr. 181, bnr. 186 + 335: 15,52, mot vest til gnr. 181, bnr. 169: 43,84.

Arealet utgjør 1185.- kvadratmeter som fratrekkes gnr. 181, bnr. 169 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 181, bruksnr. 546.

Forretningen sluttet den 26. juli 1957.

Finn Bjørnseth.

T. Leland.

E. Andersen.

Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er samsvar med oppmålingsprotokollen.

Distriktsingeniør
Østre distrikt

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0010/24
Vår referanse: 3375989/23097984
Bestilling: C3 2024-01-15 (3) 146

Dato
15.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9311	105	24.6.1968	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	546	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

9311

24 JUNI 1968
9311

E r k l æ r i n g

Undertegnede som eier av gnr.181 bnr.546, Nordstrandsveien 76 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr.181, bnr.546, Nordstrandsveien 76 gir eier av parsell som måles og utskilles fra gnr.181, bnr.169, Kaptein Oppegårdsvei tillatelse til å føre vanninnlegg, spillvannsuttrekk og overvannsuttrekk over vår tomt til de eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger som ligger i Nordstrandsveien.

Videre rett til ettersyn og vedlikehold av stikkledningene når det er påkrevet.

Ved forvoldt skade i den anledning kan erstattning kreves etter skjønn.

Oslo, den 18-6 1968

Kaare Hansen

~~Avskriften må ikke bekreftes;~~
Tolv statens gyldighet bekreftes

9311

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0010/24
Vår referanse: 3375993/23098004
Bestilling: C3 2024-01-15 (3) 147

Dato
15.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5972	105	23.3.1973	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	5	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0010/24
Vår referanse: 3375990/23097989
Bestilling: C3 2024-01-15 (3) 149

Dato
15.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10260	105	17.6.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	546	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

10260
17 JUNI 1970

ERKLÆRING

Undertegnede, som eiere av g.nr. 181 b.nr. 546, Nordstrandveien 76, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av g.nr. 181 b.nr. 546, Nordstrandveien 76, gir eier av

g.nr. 181 b.nr. 727, Nordstrandveien 76 c og eier av

g.nr. 181 b.nr. 169, Nordstrandveien 76 d

tillatelse til å føre felles vanninnlegg, spillvann- og overvannsuttrekk over vår tomt til de eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger som ligger i Nordstrandveien. Videre rett til ettersyn og vedlikehold av stikkledningene når det er påkrevet.

Ved forvoldt skade i den anledning kan erstatning kreves etter skjønn.

Eiger av gnr.181 bnr.546 forbeholder seg rett til å legge sine rör i samme gröft.
uten vederlag

Oslo, 9. juni 1970.

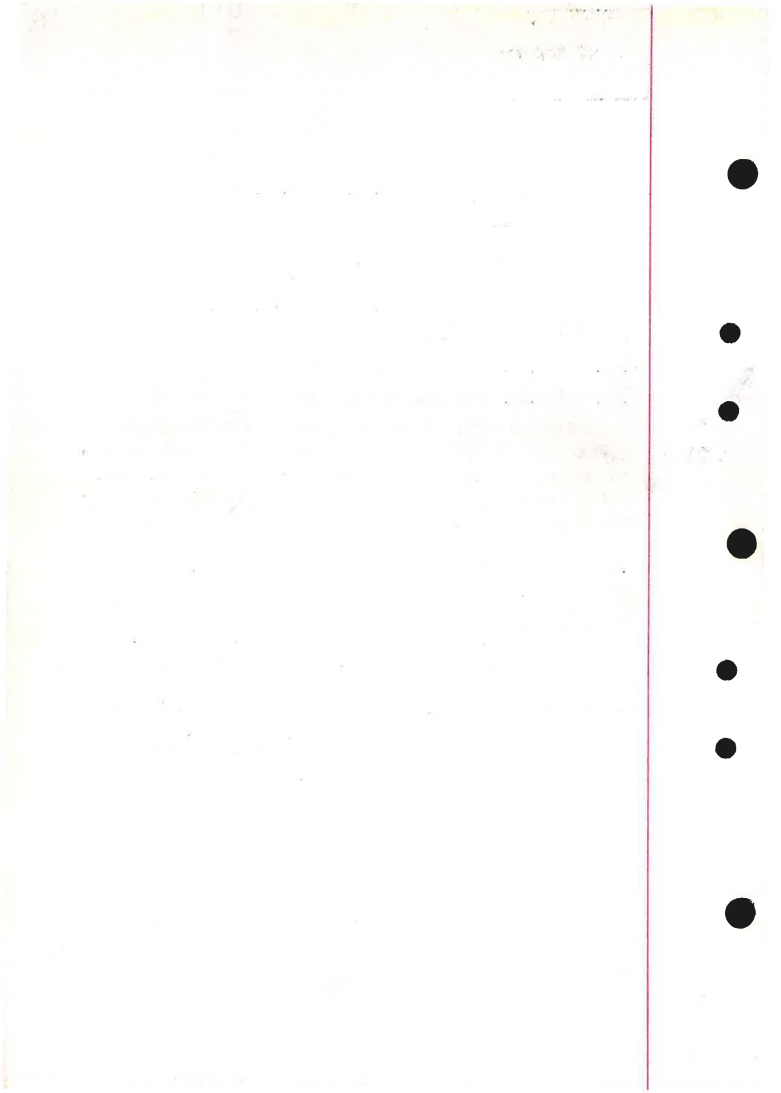
Eier av g.nr. 181 b.nr. 727

Eiere av g.nr. 181 b.nr. 546

Eier av g.nr. 181 b.nr. 169

Avskriftens rik.ighet bekreftes:
B.K.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/10260/105
Uthentet 2024-01-15 11:34



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0010/24
Vår referanse: 3375991/23097994
Bestilling: C3 2024-01-15 (3) 150

Dato
15.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10903	105	25.6.1970	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	546	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

10903
25 JUNI 1970

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 76 Gnr. 181 Bnr. 546
[illegible] gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det 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 godkjent 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 bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 25 / 6 19 70

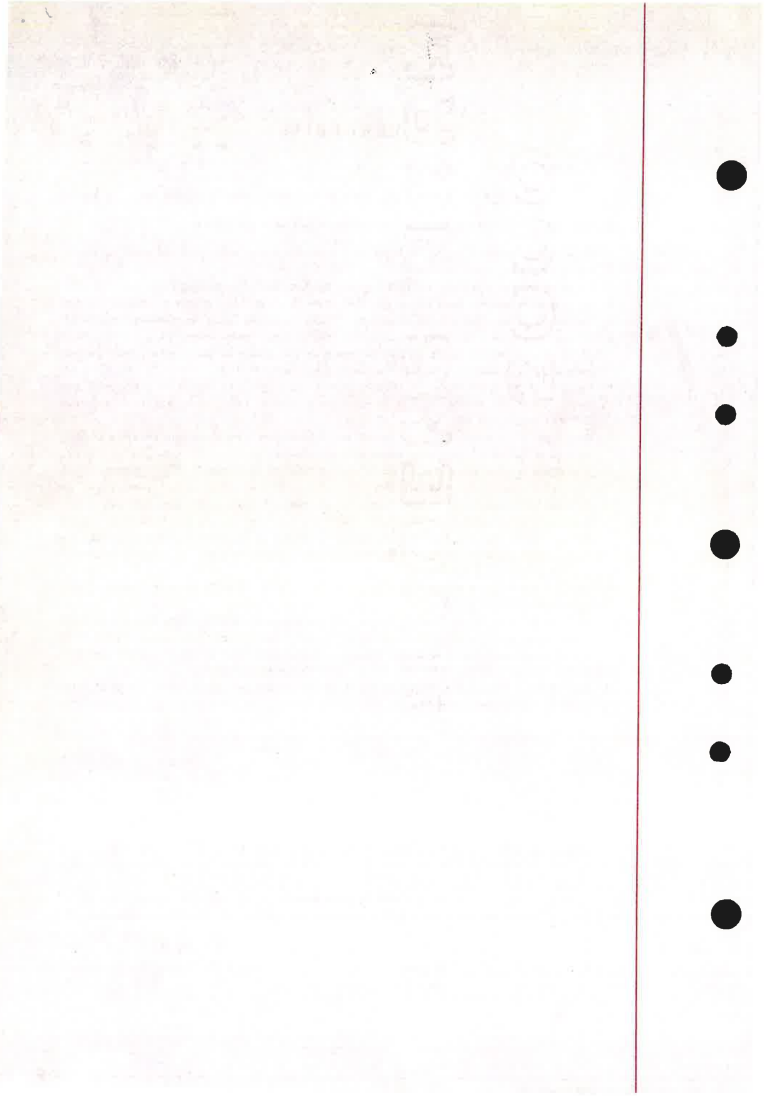
Kaare Aasen
Skjøteinnehaver

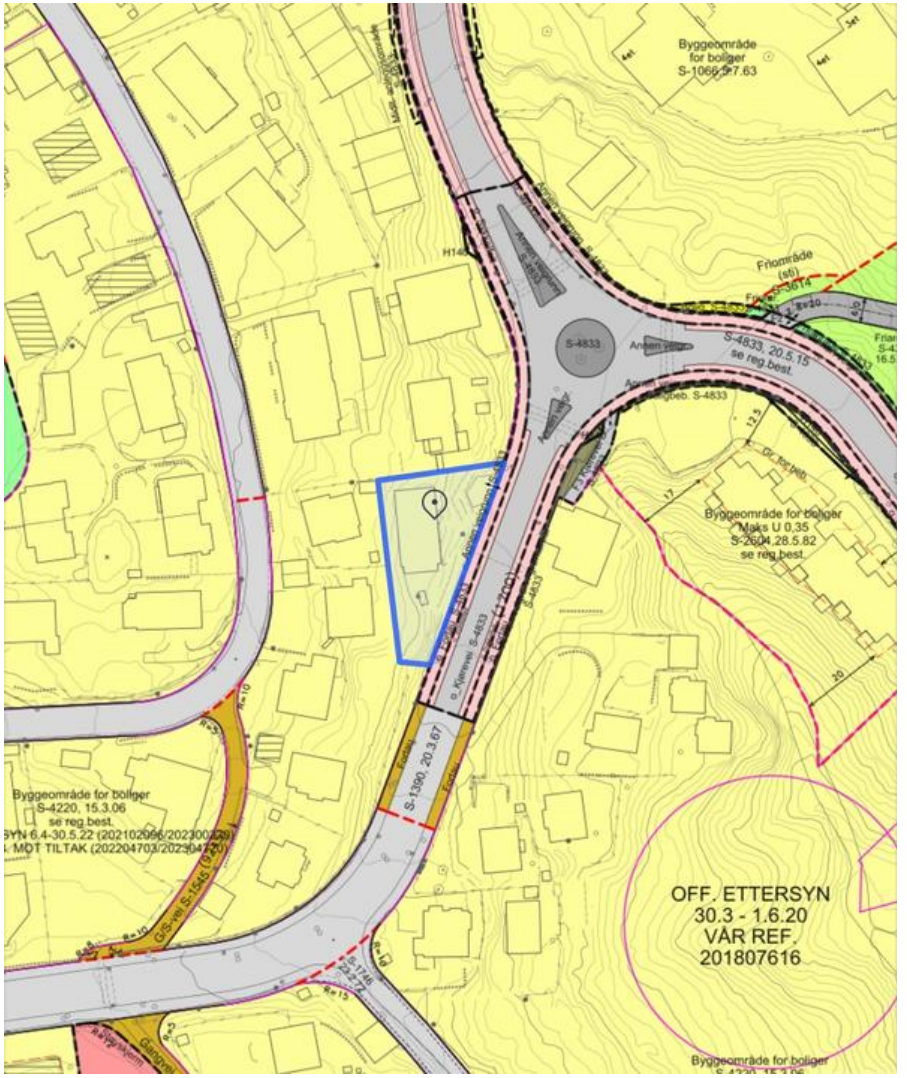
Kaare Aasen
Eier

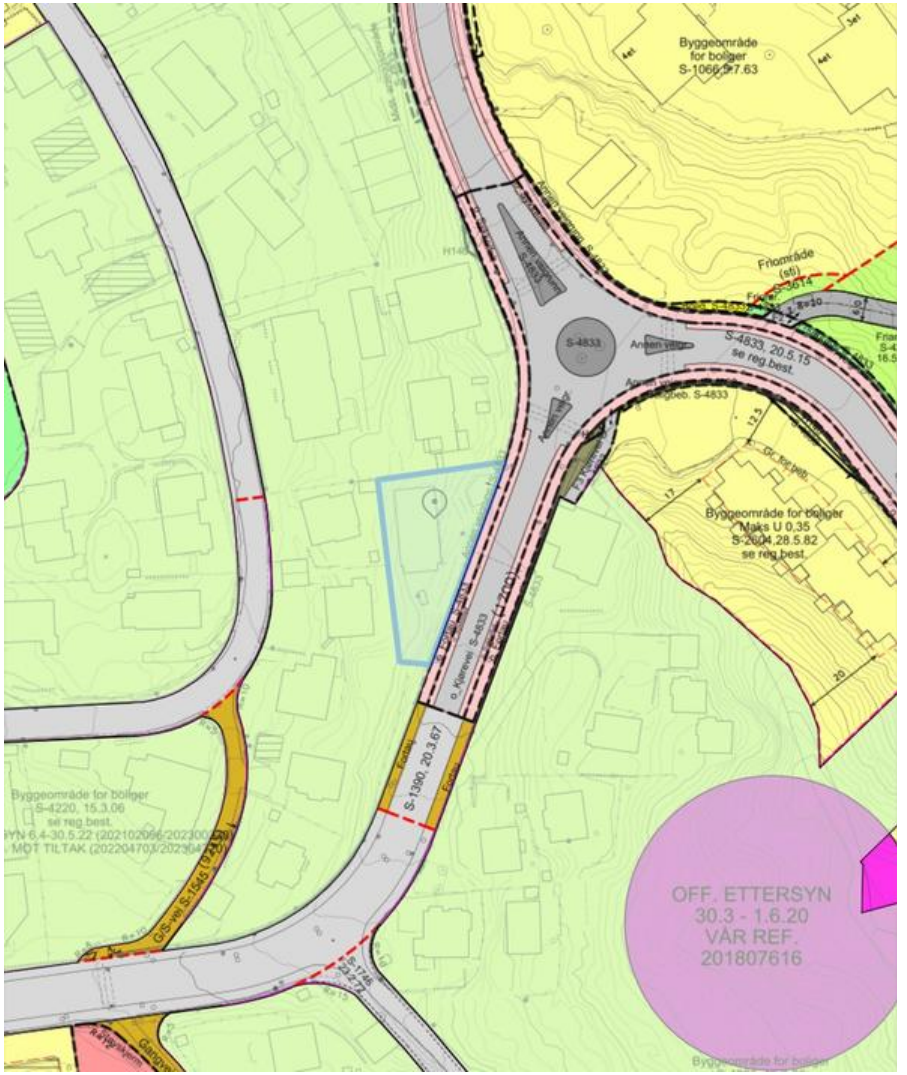
Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

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

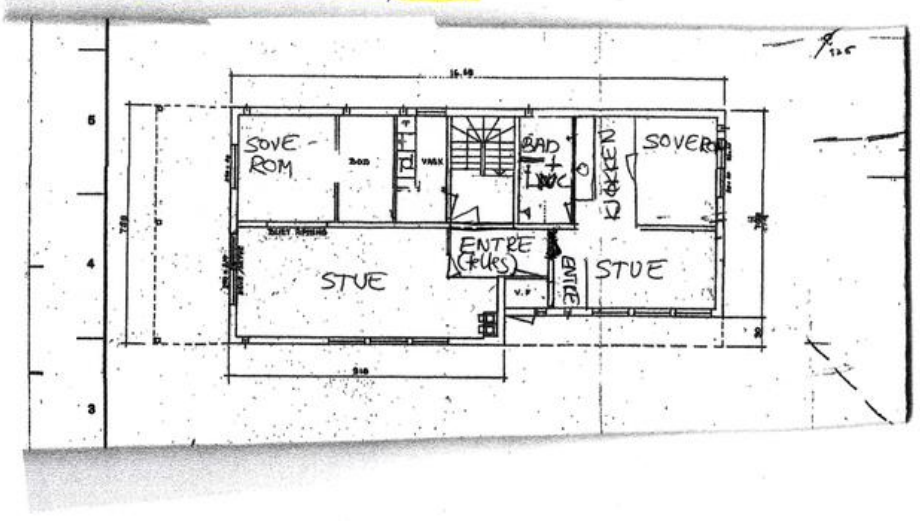
Avskrift [illegible] kreves
SS




Byggeområde for boliger S-1066.97.63
Friområde (sb) Friareal S-3614
S-4833
S-4833, 20.5.15 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks U 0,35 S-2604.28.5.82 se reg.best.
S-1390, 20.3.67
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN
30.3 - 1.6.20
VÅR REF.
201807616
Byggeområde for boliger


Byggeområde
for boliger
S-1066,97.63
Friområde
(sti)
S-3614
S-4833
S-4833, 20.5.15
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks U 0,35
S-2604,28.5.82
se reg.best.
S-1390, 20.3.67
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
30.3 - 1.6.20
VÅR REF.
201807616

UNDERETASJE, 2017



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KATHRINE SVEEN LORENTZ
JOTUNVEGEN 12
7033 TRONDHEIM

Dato: 06.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201711855-4	Saksbeh.:	Arkivkode: 531
Kathrine Sveen Lorentz	**Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristine Gulliksen	

Byggeplass:	NORDSTRANDVEIEN 76	Eiendom:	181/546/0/0
Tiltakshaver:	KATHRINE SVEEN LORENTZ	Adresse:	JOTUNVEGEN 12, 7033 TRONDHEIM
Søker:	KATHRINE SVEEN LORENTZ	Adresse:	JOTUNVEGEN 12, 7033 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nordstrandveien 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i sokkel, mottatt 31.08.2017.

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 201711855			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2017 av:

Kristine Gulliksen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KATHRINE SVEEN LORENTZ
JOTUNVEGEN 12
7033 TRONDHEIM

Dato: 24.08.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201711855-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristine Gulliksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDSTRANDVEIEN 76	Eiendom:	181/546/0/0
Tiltakshaver:	KATHRINE SVEEN LORENTZ	Adresse:	JOTUNVEGEN 12, 7033 TRONDHEIM
Søker:	KATHRINE SVEEN LORENTZ	Adresse:	JOTUNVEGEN 12, 7033 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Nordstrandveien 76

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 09.08.2017.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av rom i sokkel i enebolig i Nordstrandveien 76, bydel Nordstrand. På sist godkjente plantegning, mottatt 05.06.1975, er rommene angitt som hobbyrom, bod og disp. rom. Tiltakshaver ønsker å bruksendre noen av rommene til to soverom, en stue, en stue med kjøkkenkrok, og entre. Sokkelen inneholder fra før et vaskerom, et bad og et vindfang. Disse forblir uendret.

Takhøyden i kjeller er oppgitt å være 2,4 meter. Bruksendringen omfatter kun innvendige arbeider og medfører ingen utvendige endringer på boligen.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål eksisterende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan *Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)*, S- 4220, vedtatt 15.03.2006.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Byggeprosjektet omfatter bruksendring av arealer innenfor en boenhet. For slike prosjekter skal tekniske krav oppfylles, bortsett fra unntak nevnt i byggteknisk forskrift, TEK17, § 1-2, åttende ledd.

Bruksendringen medfører ellers ingen endringer i boligens fasade, og vil således ha liten virkning på bygningens nåværende visuelle kvaliteter.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711855			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/3

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsens varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at du må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.08.2017 av:

Kristine Gulliksen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 181/546 Nordstrandsveien 76	Journalnr. 75/979	Tegn.nr. X
Arbeidets art: Tomannsbolig Enebolig	Innlevert 10/4-75	2
Bygningens art:		
Byggherre: Trond Christiansen, Skuronnveien 8, Oslo 6		
Byggmelder: Reistadbygg A/S, Drammensveien 30 F, Oslo 2		

X		16		31		46		61		76		91							
2	6/5	17		32		47		62		77		92							
X		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									

Jnr. 75/979
Sendes oppmålingsvesenet 30/6-75

SEND BYGGETILLATELSE 27/8-75 27-8-75 ip

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 27/8-75 MH

Meld SER 1. Melding 28-11-75 Ch K. 2. Melding 4-8-76

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 14/9 76 Dato – Signatur

Kopirew. 552/75

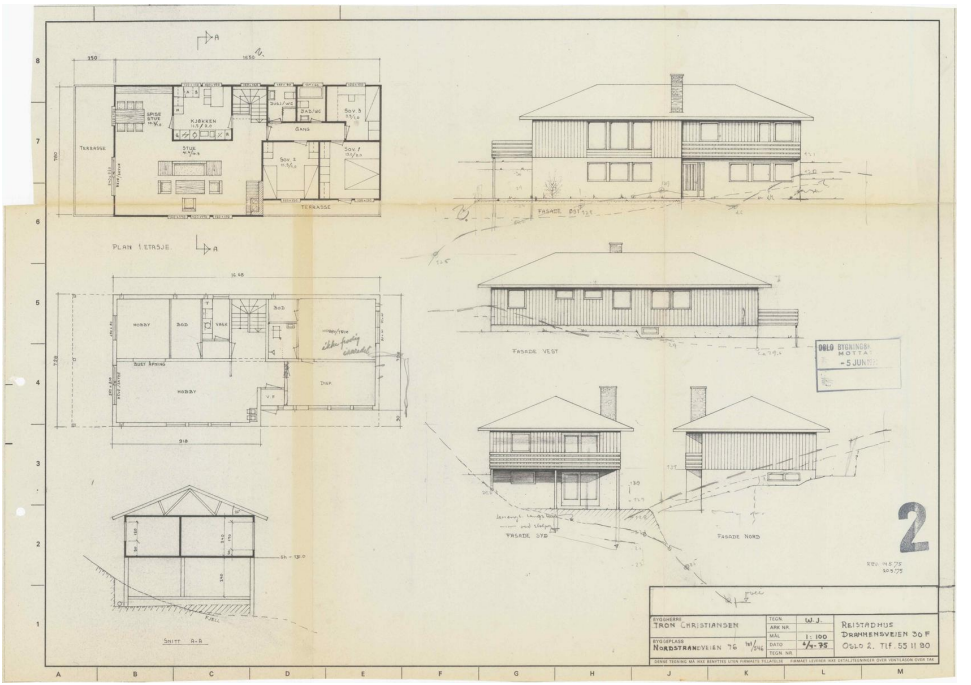


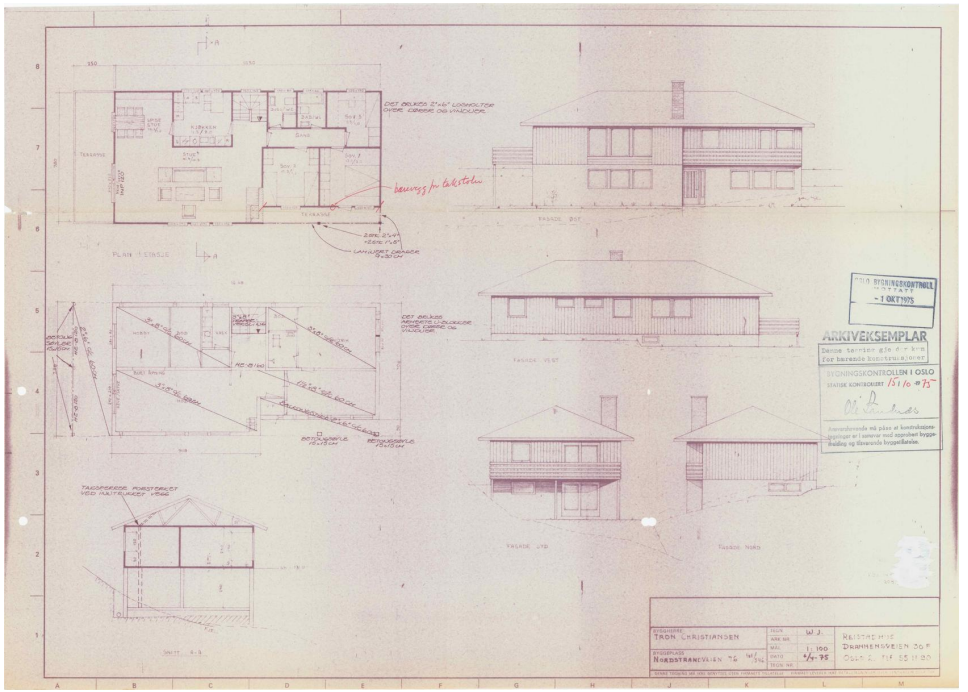
181/546 Areal 757/979

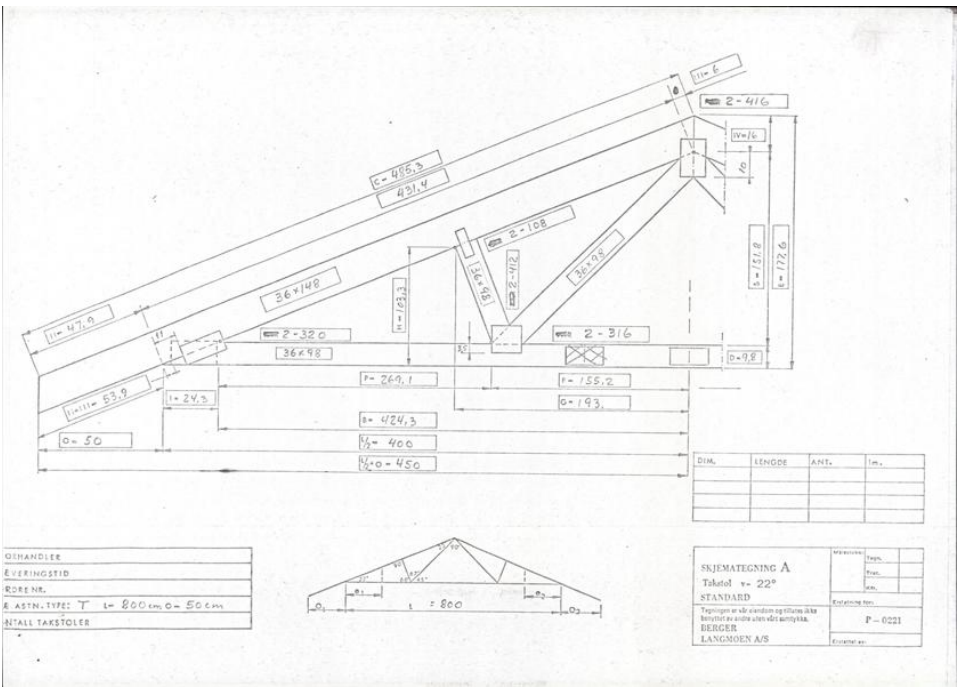
Kjellerleilighet: 16.61 × 7.08 = 118,09 m²
+ 9.18 × 0.90 = 8.26 "
Bruksareal = 126.35 m²
÷ Bod 3.4 × 2.- = 6.8 "
= 119.6 m²

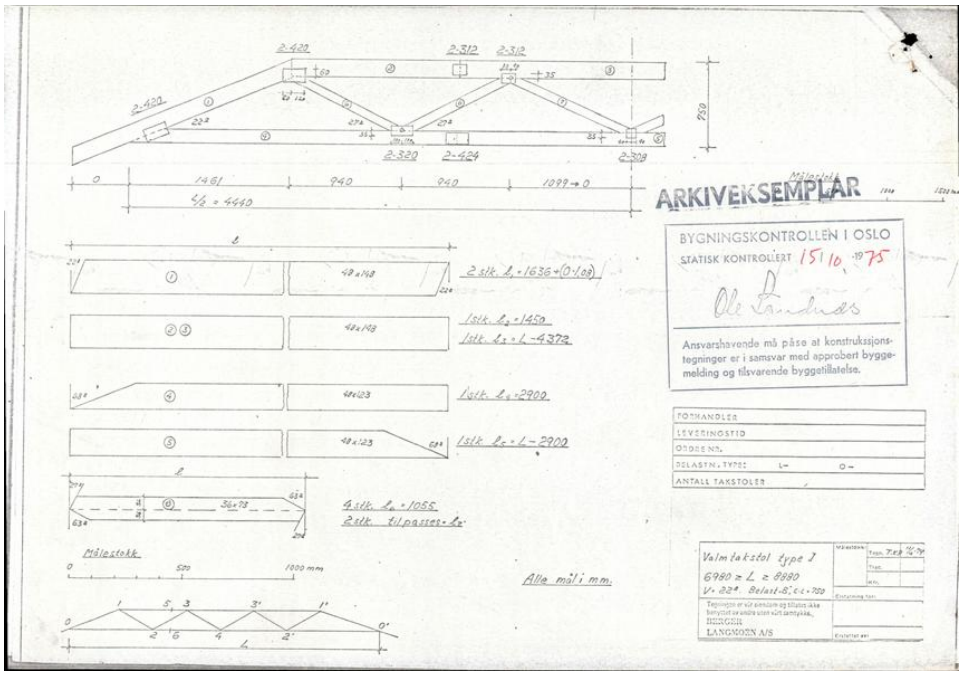
1. Etg 16.78 × 7.18 = 120.48 m²
+ 9.28 × 0.90 = 8.35 "
= 128.8 m²

27/7-76. L.J.




PLAN I KJELLER
PLAN I 1. ETASJE
SNITT A-B
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE NORD
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
- 1 OKT 1975
TRON CHRISTIANSEN
NORDSTRANDVEIEN 76
REISTADHUS
DRAMMENSVEIEN 36 B
OSLO 2


2 - 416
2 - 320
2 - 316
2 - 108
2 - 112
36 x 148
36 x 98
36 x 95
36 x 95
DIM.
LENGDE
ANT.
BEHANDLER
EVERINGSTID
RØRE NR.
ANTALL TAKSTOLER
SKJEMATEGNING A
Takstol v= 22°
STANDARD
BERGER
LANGMOEN A/S
P – 0221


2-420
2-310
2-312
2-420
222
274
60°
33
2-320
2-424
2-308
230
0
1461
940
940
1099 → 0
4/2 = 4440
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 15/10 1975
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
FORHANDLER
LEVERINGSTID
ORDRE NR.
BELASTN. TYPE: L= Q=
ANTALL TAKSTOLER
2 stk. l₁ = 1636 + (0·1·08)
48 x 148
1 stk. l₂ = 1450
1 stk. l₃ = L - 4372
48 x 123
1 stk. l₄ = 2900
1 stk. l₅ = L - 2900
4 stk. l₆ = 1055
2 stk. tilpasses · l₆
36 x 73
Målestokk
0
500
1000 mm
Alle mål i mm.
Valmtakstol type 1
6980 ≥ L ≥ 8880
V = 22° Belast. S/C = 70/0
HERIGSTAD LANGMOEN A/S
Tegn. Tekk 11/79
Trekt.
Godk.
Endring nr.
Endring av:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Ny adresse: Herslebs gt. 19
Telefon nr. (02) 11 50 60

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
181/546 Nordstrandsveien 76	75/979	X 2-
Arbeidets art: Enebolig	Innlevert 10.4.75.	
Bygningens art:		
Byggherre: Trond Christiansen, Skuronnveien 8, Oslo 6.		
Byggemelder: Reistadbygg A/S, Drammensveien 30 F, Oslo 2.		

Dato 30. juni 1975 MS/LH

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 vår påtegning av 20.6.75 på kartet.

Det må redegjöres for konstruksjoner.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Rom i underetasjen mrk. hobby og disp. kan godkjennes for varig opphold. Gulvets overkant må ikke ligge lavere enn terrenget utenfor. Terrenget skal helle fra husvegg til en avstand av minst 2 m. fra veggen.

Rom mrk. hobby/trim kan godkjennes for midlertidig opphold.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent för arbeidet med peisen påbegynnes.

Endelig sokkelhöyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniör.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Terrenglinjene er tildels unöyaktig inntegnet på fasadene.

Det må sendes inn korrigerte tegninger der eksisterende terrenglinjer er nöyaktig inntegnet og der det er nærmere redegjort for de fremtidige terrengforhold, kfr. vårt brev av 29.4.75.

Forstötningsmur må anmeldes særskilt.

Det må anordnes minst 2 stk. bilplasser med snuplass på egen grunn.

Garasjen må anmeldes særskilt.

Som kjent er det innsendt protest av 16.4.75, tidligere oversendt Dem.

Protesterende nabo er d.d. underrettet om approbasjonen, og om at protesten bare delvis er imötekommet samt om klageadgang til höyere myndighet. En slik klage kan före til at avgjörelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjöring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men för saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. B. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
181/546, Nordstrandveien 76	75/979	2-

Enebolig.

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

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

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

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

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

I. Sundve
fung. sjefarkitekt Margretha Schei.

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

B. 16-A. 5000. 1361/62. B. A. —

Spesielle krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Alminnelige bestemmelser.

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

For øvrig vises bl. a. til:

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

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

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

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *11 50 60

Brukstillatelse.

Enebolig.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Nordstrandsveien 76	Gnr. 181, bnr. 546	75/979

Byggherre	Ansvarshavende
Trond Christiansen Nordstrandsveien 76 OSLO 11.	Tømmerm. Arne Kr. Solli c/o Reistadbygg A/S 3425 REISTAD.

OF/GS

Dato 28. juli 1976.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
2. Metallplate eller stenhelle må pålegges gulv foran peis i 1. etg.
3. Balkongdør i soverom må holdes avstengt til rekkverk er ferdig på balkongen.
4. Vaskerom i kjeller må ha luftavtrekk ført i kanal over tak eller det kan søkes om dispensasjon med elektrisk vifte i luke i yttervegg.

Ferdigmelding må innsendes senere.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

For bygningssjefen

OVV
Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0247/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordstrandveien 76 1164 OSLO

Betegnelse: Gnr 181, bnr 546 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no