PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

NILS BAYS VEI 23 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Hagefordelingskart

Seksjoneringsbegjæring med vedtekter og gammelt hagefordelingskart

Ferdigattester

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Servitutter

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Garasje

Nils Bays vei 23 B, 0876 OSLO

OSLO kommune

gnr. 52, bnr. 515, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1960 **Eiendomsverdi ref nr:** MK9757

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over to plan, beliggende i familievennlige Nils Bayes vei. Eiendommen har en romslig, opparbeidet hage med hekk mot nabo, en stor, overbygget veranda og egen garasje.
Boligen fikk et tilbygg i 2023, og store deler av boligen ble samtidig renovert og oppgradert. Det er parkett i oppholdsrommene og fliser på våtrommene. Gulv-, vegg- og himlingsoverflater fremstår med lite bruksslitasje.
Boligen har en romslig planløsning med fire soverom, stue med ildsted i begge etasjer og et stort kjøkken med gode vindusflater og åpen løsning mot spisestue m.m
Boligen fremstår med god standard og gjennomgående lite slitasje på innvendige overflater. Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takplater. Taknedløp og beslag er utført i metall.
Ytterveggene består av trebindingsverk med utvendig stående trekledning.
Boligen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike årstall.
Hovedytterdøren er malt og utført som brann- og lydisolert dør med glassfelt og kodelås. I kjelleren er det malt ytterdør med glassfelt. Til balkongen er det malt heve-/skyvedør med isolerglass.
Fra stue/spisestue er det utgang til en overbygget veranda.
Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre.
Det er montert utvendig varmelampe og stikkontakt. På den ene kortsiden er det montert skyvevinduer.
Det er utvendig betongtrapp med adkomst til kjelleren. Til hovedinngangen er det støpt betongtrapp med overflater belagt med granittstein.
Utvendig, under kjøkkendekket, er det etablert en uisolert bod/redskapsbod med lav takhøyde.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende gulvoverflater:

Kjeller: 1-stavs parkett, fliser og malt betonggulv.
1.etasje: Parkett og fliser. Parketten i boligen er fra 2023.

Boligen har følgende vegg- og himlingsoverflater:
Kjeller: Veggene består av slette, malte flater, fliser og stående trepanel. Himlingene består hovedsakelig av malte takplater, med panel i bod og peisstue. Belysningen består av taklamper og spotter.
1.etasje: Vegger og himlinger består hovedsakelig av slette, malte flater, med fliser på badet.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betongdekke.

Boligen har lakkert tretrapp fra kjeller til 1. etasje.
Boligen har innvendige, malte tredører med profilerte overflater. Dørene består av både hengslede dører og skyvedører. Fra gangen er det dør med glassfelt.

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2023 og har Epoq-innredning med åpen løsning mot spisestuen.
Det er 1-stavs parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen har slett, malt overflate. Belysningen består av taklamper og lys under overskapene, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet.
Benkeplaten er utført i laminat med topplimt oppvaskkum fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap ved kokesonen er det fliser.
Kjøkkenet har en større ventilator av industritype som strekker seg langs hele kjøkkensiden.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system samt enkelte vannrør av kobber.
Hovedstoppekranen er plassert i bodrom i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet hovedavløpsrør av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har en Toshiba varmepumpe i hver etasje.
På vaskerommet er det plassert en innkasset varmtvannsbereder på 300 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser.
Ifølge eier ble dreneringen renovert i 2023.
Grunnmuren er utført i betong.
Ved kjellerinngangen er det oppført forstøtningsmurer av betongstein.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer og informasjon om de enkelte sjekkpunktene på konstruksjoner og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Horisontaldelt tomannsbolig, første gang tatt i bruk 01.01.1951.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til hoveddel, mottatt 16.05.2024 og 29.05.2024.

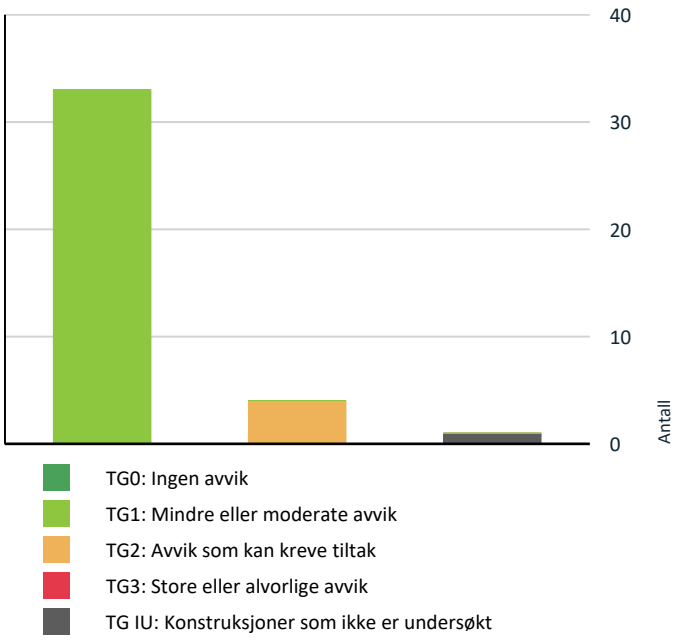
Det foreligger ferdigattest fra 2024 for bruksendring av kjeller til hoveddel. Rommene har varierende takhøyde, målt til ca. 1,93–2,10 meter. Enkelte partier har lavere takhøyde enn det generelle minstekravet på 2,00 meter ved bruksendring i eldre boliger. Det er ikke kontrollert om kommunen har gitt særskilt unntak fra høydekravet. Godkjent bruk av de enkelte rommene må derfor vurderes opp mot kommunens vedtak og godkjente tegninger

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpningen mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14 cm. Dette overstiger dagens krav til maksimal åpning på 10 cm med 4 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer 1.etg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Anvendelse
Horisontaldelt tomannsbolig med tilbygg oppført på bygningens vestside i 2023. Eksternt garasjebygg.

Standard
Horisontaldelt tomannsbolig over to plan med garasje og opparbeidede utearealer.
Underetasjen inneholder to soverom, bad/vaskerom, bod, trapperom og kjellerstue/peisstue. Etasjen har også egen inngang fra terreng.
Fra underetasjen er det innvendig trapp til hovedetasjen, som består av entré/gang, to soverom, bad og kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til veranda med videre adkomst til opparbeidet hage.
Eiendommen har frittstående garasje på tomten.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med takplater. Taket er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller nærmere vurdert i denne rapporten.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen. Det er registrert et kort taknedløp ved kjøkkenvinduet.

Takrenner, nedløp og beslag er fellesanliggende konstruksjon og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk med utvendig stående trekledning. Enkelte kledningsbord er kontrollert med Protimeter fuktmåler med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Yttervegger ble siste malt i 2023.

Ytterveggene er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har vinduer fra ulike årstall.
I kjelleren er det malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2023
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 2 Vinduer 1.etg

Beskrivelse
I 1. etasje er det malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør av brann- og lydisolert type, med glassfelt og kodelås. Hovedinngangspartiet er overbygget og har støpt dekke belagt med granittstein.

I kjelleren er det malt ytterdør med glassfelt fra 2023.

Til balkongen er det malt heve-/skyvedør med isolerglass fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang til en overbygget veranda. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre.

Verandaen har utvendig varmelampe og stikkontakt. På den ene kortsiden er det montert skyvevinduer.

Rekkverket er utført i tre med beslag av metall på toppbordet. Rekkverket har varierende høyder, målt til ca. 40, 72 og 105 cm.

Høyden fra verandadekket til terrenget er målt til ca. 90 cm. Rekkverkshøyden er stedvis lavere enn dagens krav på 1,0 meter for balkonger og terrasser med nivåforskjell over 0,5 meter. Forholdet må vurderes opp mot kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig betongtrapp fra 2023 med adkomst til kjelleren.
Til hovedinngangen er det støpt betongtrapp med overflater belagt med granittstein.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig, under kjøkkendekket, er det etablert en uisolert bod/redskapsbod med lav takhøyde. Boden er kun beskrevet og ikke nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har følgende gulvoverflater (Parkett i alle etasjer fra 2023)

Kjeller: 1-stavs parkett, fliser og malt betonggulv.
1etasje: Parkett og fliser fra 2023.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har følgende vegg- og himlingsoverflater:

Kjeller:

Veggene består av slette, malte flater, fliser og stående trepanel. Himlingene består hovedsakelig av malte takplater, med panel i bod og peisstue. Belysningen består av taklamper og spotter.
Takhøyden på bad/vaskerom er målt til 202 cm. I soverommet er takhøyden målt til 193 cm i nedforet del.

1. etasje:
Vegger og himlinger består hovedsakelig av slette, malte flater, med fliser på badet.
Takhøyden i stuen er målt til 241 cm. Tak er lydisolert med monterte lydbøyler (2023) mellom 1. og 2 etg.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betongdekke.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulv i utvalgte rom i hver etasje ved bruk av lasernivellering for å avdekke eventuelle skjevheter. Det ble ikke registrert lokale høydeavvik over 15 mm i de kontrollerte rommene.

Det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert. Målingene er kun representative for de undersøkte områdene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i boligen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilknyttet peis med innsats og peisovn. Pipen er beslått med metallbeslag over tak.

Sot-/feieluke er plassert i kjelleren. Luken er malt fast og kunne derfor ikke åpnes eller kontrolleres på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.





Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen ble redrenert i 2022 (ref eier).
Det ble ikke utført hulltaking, da ytterveggene mot terreng består av mur og betong. Det ble i stedet foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator på flere steder langs grunnmuren. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det ble ikke utført fuktmålinger i gulv.

Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon på fuktforholdene i de kontrollerte områdene. Målingene gir ingen garanti for at konstruksjonene er tørre, eller at det ikke forekommer skjulte fuktskader.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk med spiler av tre.

Vurdering av avvik:

• Åpningen mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14 cm. Dette overstiger dagens krav til maksimal åpning på 10 cm med 4 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Boligen har en lakkert tretrapp fra kjeller til 1. etasje. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk med spiler av tre.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige, malte tredører med profilerte overflater. Dørene består av både hengslede dører og skyvedører. Fra gangen er det dør med glassfelt.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleren ble renovert i 2023. Ifølge eier foreligger det full dokumentasjon på utførte arbeider samt ferdigattest.

Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest for arbeider i kjelleren, samt beskrivelser og kvitteringer.
Arbeid utført av TIBERIUS EIENDOM AS. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 60 × 60 cm fliser. Himlingen har slett, malt overflate med innfelte spotter som lyskilde. Takhøyden er målt til 202 cm.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom mellom flis og underlag).

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60 × 60 cm fliser og 5 × 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved baderomsdøren.

I henhold til TEK17 skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkantene ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen er preakseptert ytelse fall på minimum 1:50 mot sluk. Målt høydeforskjell dokumenterer ikke alene at kravene til membranoppkant og fall er oppfylt.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (hulrom mellom flis og underlag).

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med skuffer og toppmontert servant, samt vaskerom/benkeinnredning med nedfelt utslagsvask. Det er veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger, dusjdør og regnfallsdusj.

Varmtvannsberederen er plassert bak høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i laminat.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og våtsone består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1 etg er fra 2006 Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på badet i form av beskrivelser og kvitteringer.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 25 × 40 cm fliser, innfelt speil og enkelte partier med mindre fliser.

Himlingen har slett, malt overflate. Belysningen består av innfelte spotter i himlingen (skiftet i 2025) og lys over speilskapet, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra to vinduer.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom mellom flis og underlag).

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20 × 20 cm fliser og 10 × 10 cm fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 48 mm fra overkant slukrist til overkant oppfliset kant ved baderomsdøren.

I henhold til TEK17 skal våtrommets vanntette sjikt i ytterkantene ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen er preakseptert ytelse fall på minimum 1:50 mot sluk. Målt høydeforskjell dokumenterer ikke alene at kravene til membranoppkant og fall er oppfylt.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell bom (hulrom mellom flis og underlag).
Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som avvik.
Enkelte løse fuger.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med skuffer og skap, benkeplate i laminat og to toppmonterte servanter. Over servantene er det speilskap med belysning.

Rommet er videre utstyrt med veggmontert toalett, hjørnebadekar og dusjhjørne med dusjvegger og dusjdør i herdet glass (Dusjpanel fra 2025). Dusjen har regnfallsdusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, med sensor montert på vegg. Tilluft tilføres gjennom spalte under dørbladet.

Det ble påvist tilfredsstillende avtrekk ved enkel funksjonskontroll med papirark.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2023 og har innredning fra Epoq med åpen løsning mot spisestuen.

Det er 1-stavs parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen har slett, malt overflate. Belysningen består av taklamper og lys under overskapene, i tillegg til naturlig lysinnslipp fra kjøkkenvinduet.

Benkeplaten er i laminat med topplimt oppvaskkum fra Franke og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap ved kokesonen er det fliser.

Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer og utstyr:
To stekeovner fra Miele.
Induksjonstopp fra Miele.
Oppvaskmaskin fra Miele.
Kombiskap fra Miele.
Mikrobølgeovn fra Bosch.
Kjøkkenventilator.
Vannstoppsystem.

Det er ikke registrert komfyrvakt. På generelt grunnlag anbefales det å ettermontere komfyrvakt som et brannforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt bør installeres.







1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en større ventilator av industritype som strekker seg langs hele kjøkkensiden. Ventilatoren er tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg, med avtrekk direkte ut.

Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest. Testen viste tilfredsstillende avtrekk. Ventilatorens renseeffekt er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system samt enkelte vannrør av kobber.
Kobberrørene er gitt TG2 på grunn av alder.
Hovedstoppekranen er plassert i bodrom i kjelleren

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en Toshiba varmepumpe i hver etasje. Begge varmepumpene har produksjonsår 2023.

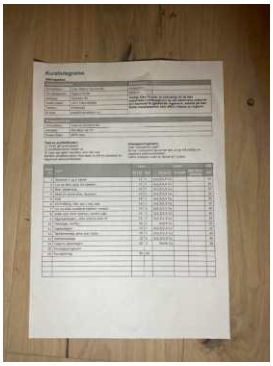
Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport









TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet er det plassert en innkasset varmtvannsbereder på 300 liter, med produksjonsår 2007 og effekt på 3 000 W. Innkassingen har to inspeksjonsluker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektriske varmekabler i kjelleren, på begge våtrom og i entréen. Det er montert varmepumpe i begge etasjer, peis med innsats i kjelleren og peisovn i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, da disse ligger skjult i grunnen.
Ifølge eier ble dreneringen renovert i 2023. Utførelsen av dreneringen er ikke nærmere kontrollert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/ Leire

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Ved kjellerinngangen er det oppført forstøtningsmurer av betongstein.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng. Ifølge eier ble dreneringen fornyet i 2023.
Eiendommen er oppgitt med faregrad 1 av 6 for flom. Kilder: NVE, Kartverket og NGI.
Det presiseres at eiendommen ikke nødvendigvis er kartlagt for alle flomscenarioer.
TG2 er satt i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpningen mellom trinnene i den innvendige trappen er målt til 14 cm. Dette overstiger dagens krav til maksimal åpning på 10 cm med 4 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Komfyrvakt bør installeres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2025

Standard
Garasjen er oppført i 2025 og har romslig plass til bil og lagring. Det er også egen inngangsdør i bakkant av garasje

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Vedlikehold
Garasje som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Beskrivelse
Boligen har en frittstående garasje oppført i 2025. Garasjen er fundamentert med støpt betongsåle og har yttervegger i bindingsverk med stående trekledning. Taket er svakt skrånende, med takrenner og nedløp av metall.
Innvendig har garasjen støpt betongdekke, slette, malte vegger og malt himling. Belysningen består av taklamper.
Garasjen har automatisk leddport og egen ytterdør i bakkant med slett overflate og kodelås.
Garasjen har innlagt strøm og elbillader montert på vegg.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

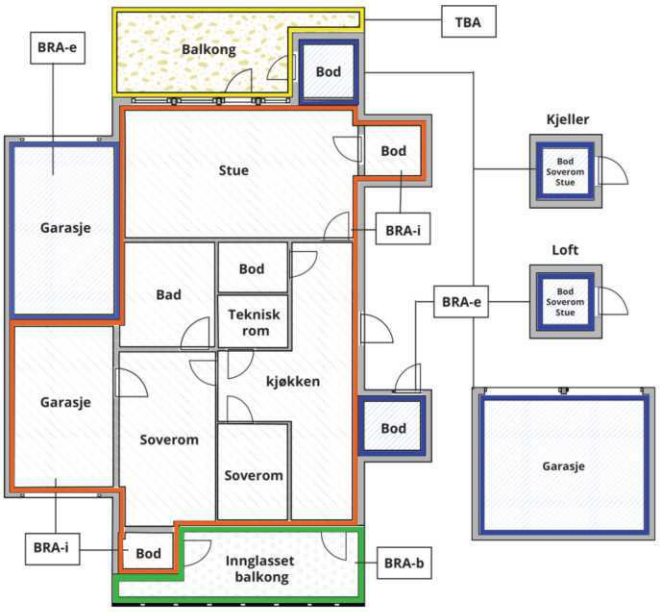
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	96			96			96
1.Etasje	120			120	20	2	122
SUM	**216**				**20**	**2**	**218**
SUM BRA	**216**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, bod, trapperom, kjellerstue		
1.Etasje	Kjøkken / spisestue, bad, soverom, stue, soverom 2, entré / gang		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Horisontaldelt tomannsbolig, første gang tatt i bruk 01.01.1951.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller til hoveddel, mottatt 16.05.2024 og 29.05.2024.

Det foreligger ferdigattest fra 2024 for bruksendring av kjeller til hoveddel. Rommene har varierende takhøyde, målt til ca. 1,93–2,10 meter. Enkelte partier har lavere takhøyde enn det generelle minstekravet på 2,00 meter ved bruksendring i eldre boliger. Det er ikke kontrollert om kommunen har gitt særskilt unntak fra høydekravet. Godkjent bruk av de enkelte rommene må derfor vurderes opp mot kommunens vedtak og godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje er oppført som ekstern areal : BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	52	515		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nils Bays vei 23 B

Hjemmelshaver

Fagereng Kyrre, Bjørnsdottir Sandra Dis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Sogn/Ullevålsletta på Nordre Aker, i et rolig boligstrøk med villabebyggelse og grønne hager rundt. Området er godt etablert og har en stille, tilbaketrukket karakter til tross for at det meste av det man trenger til daglig er innen kort rekkevidde.

Nærmeste barnehager ligger like i nærheten, med Rektorhaugen Kanvas-barnehage et par minutters gange unna og Ullevålsletta barnehage noen minutter lenger. For barneskole er det Tåsen skole og Berg skole som begge nås på rundt ti minutters gange, mens Nordberg skole tar imot elever på ungdomstrinnet.

Dagligvarehandelen er grei å få unnagjort, med Rema 1000 Sogn og Coop Mega Ullevål begge innen ti minutters gange. AMFI Ullevaal og Tåsen Nærsenter gir tilgang til et bredere utvalg av butikker og tjenester, og apotek finnes i begge retninger. Rektorhaugen og Damefallet balløkke er nærliggende trenings- og aktivitetsområder for de som vil ut og røre på seg uten å reise langt.

Kollektivtilbudet er godt. Bussholdeplassen Berg er noen minutters gange unna og betjenes av flere linjer, deriblant linje 5 som går til sentrum. Med buss eller tog fra Nydalen stasjon, som nås med bil på få minutter, er Oslo S innen rimelig avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat adkomstvei fra offentlig vei. Boligen disponerer garasje og biloppstillingsplasser. Hovedinngangen ligger på bakkeplan, med noen få trappetrinn opp til inngangsdøren.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tom på 1444 kvm. Opparbeidet med grusvei, hage med hekk og busker.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet Nils Bays vei 23 består av tre eierseksjoner. Eiendommen har felles kjørevei og adkomst til inngangspartiene. Utearealene er fordelt mellom seksjonene, slik at hver seksjon disponerer egne hagearealer og parkeringsplasser i henhold til situasjonskart.
Hver seksjon har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilhørende utearealer. Kostnader til vedlikehold av privat adkomstvei må påregnes fordelt mellom brukerne av veien.
Ifølge opplysninger har den enkelte seksjonseier ansvar for innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører, vinduer, tilleggsdeler, terrasser og balkonger. Vedlikehold av utearealer med eksklusiv disposisjonsrett ivaretas av seksjonen som disponerer arealet.
Ifølge eier fordeles kostnader til felles vedlikehold og løpende drift mellom seksjonene etter en avtalt fordelingsnøkkel basert på seksjonenes størrelse.
For nærmere informasjon om kommunale avgifter, fellesutgifter, kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar henvises det til megler eller selger.
Takstmannen har ikke foretatt en juridisk vurdering av sameiets vedtekter, seksjoneringsdokumenter eller tinglyste servitutter. Disse kan innhentes hos megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger fra takstmann			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	17.09.2026	
3	22.09.2026	
4	26.09.2026	
5	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

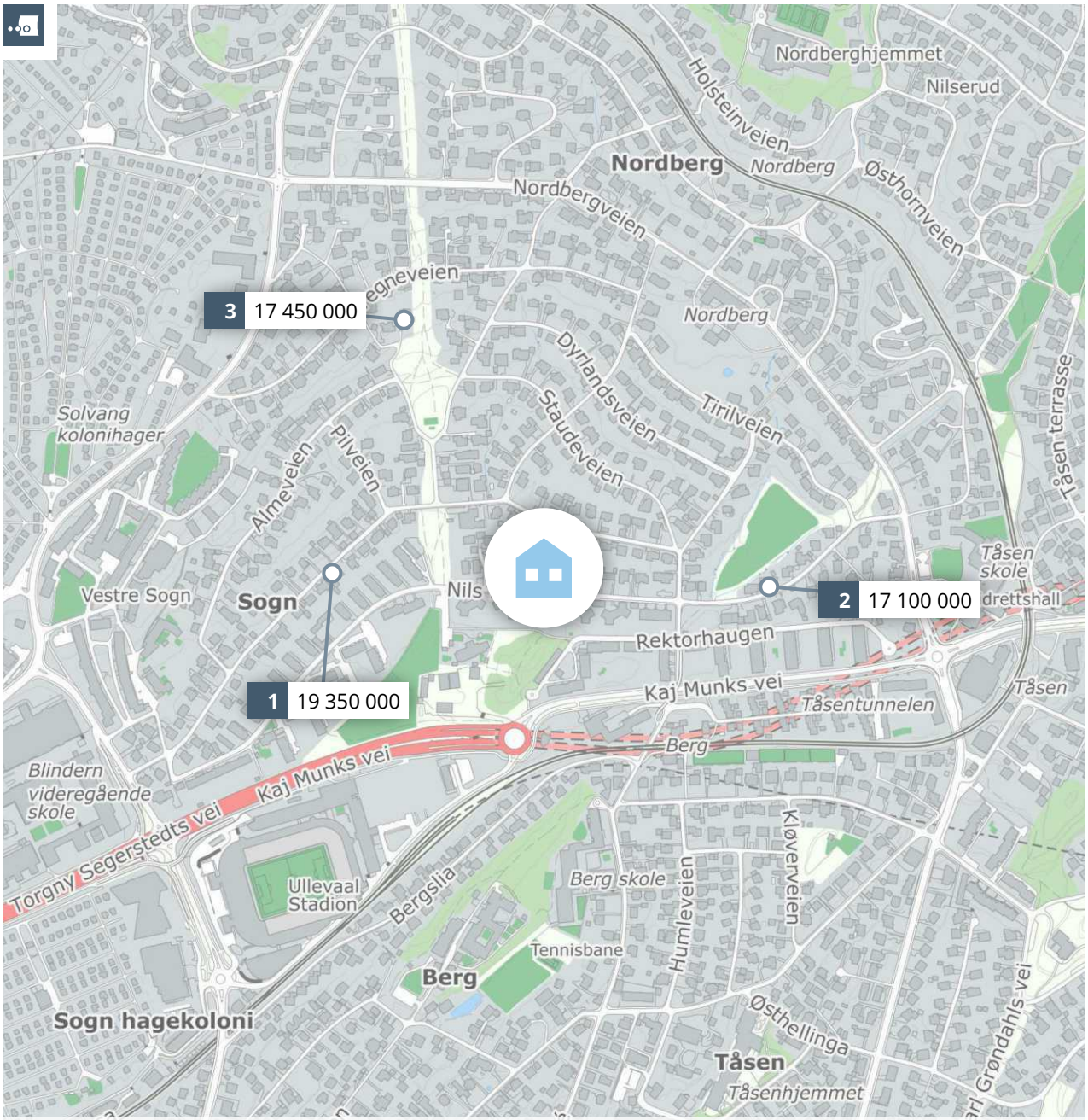
ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Fasadebord og musebånd er sporadisk kontrollert på alle sider av boligen. Undertaket er sporadisk kontrollert på fire tilgjengelige steder.

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.



Meglers verdivurdering

NILS BAYS VEI 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 26.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nils Bays vei 23 B, 0876 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 52 BNR 515 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ULLEVÅL STADION

Verdivurdert til

17 300 000

-	17 300 000	80 093
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	26 m²	0 m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt					1 442 m²	
Byggeår					1951	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Konvallveien 17 222 m² 1955 1 081 m² 5 sov	24.09.2025	19 800 000	**19 350 000**	0	19 350 000	**87 162**
2 Nils Bays vei 9 215 m² 1950 913 m² 3 sov	24.03.2026	16 500 000	**17 100 000**	0	17 100 000	**79 535**
3 Brattelia 1 208 m² 1937 1 579 m² 5 sov	02.05.2025	17 500 000	**17 450 000**	0	17 450 000	**83 894**

En praktfull (oppr 1.+u.etg i tomannsbolig) m/ gode lysforhold, store oppholdsrom, 2 store bad og 4 soverom (mulighet for flere). Denne boligen må du se!

- Boligen er grundig oppusset i 2023 og holder god standard
- Utgang fra stue til en herlig terrasse på 20 kvm og en stor, solrik og flat hage - perfekt for ballspill!

Boligen går over to plan
- 1.etg (120 kvm): entré, kjøkken, spisestue, stue m/peisovn og utgang til terrasse og hage, 2 soverom (mulighet for flere soverom), stort bad/wc, mellomgang med trapp til underetasje
- u.etg (96 kvm): trappegang, kjellerstue m/ peis, trimrom, 2 soverom, stort bad/wc/vaskerom, mellomgang og bod
- Egen inngang
- Separat inngang til underetasje
- Isolert garasje (2025) + biloppstilling på tomten
- Utebod

Svært barnevennlig beliggende med gangavstand til Tåsen barneskole, flere barnehager, T-bane på Berg, parkanleggene Damefallet og Havnabakken, samt kort vei til både marka, Akerselva og mange store arbeidsplasser som Rikshospitalet, UiO m.m.

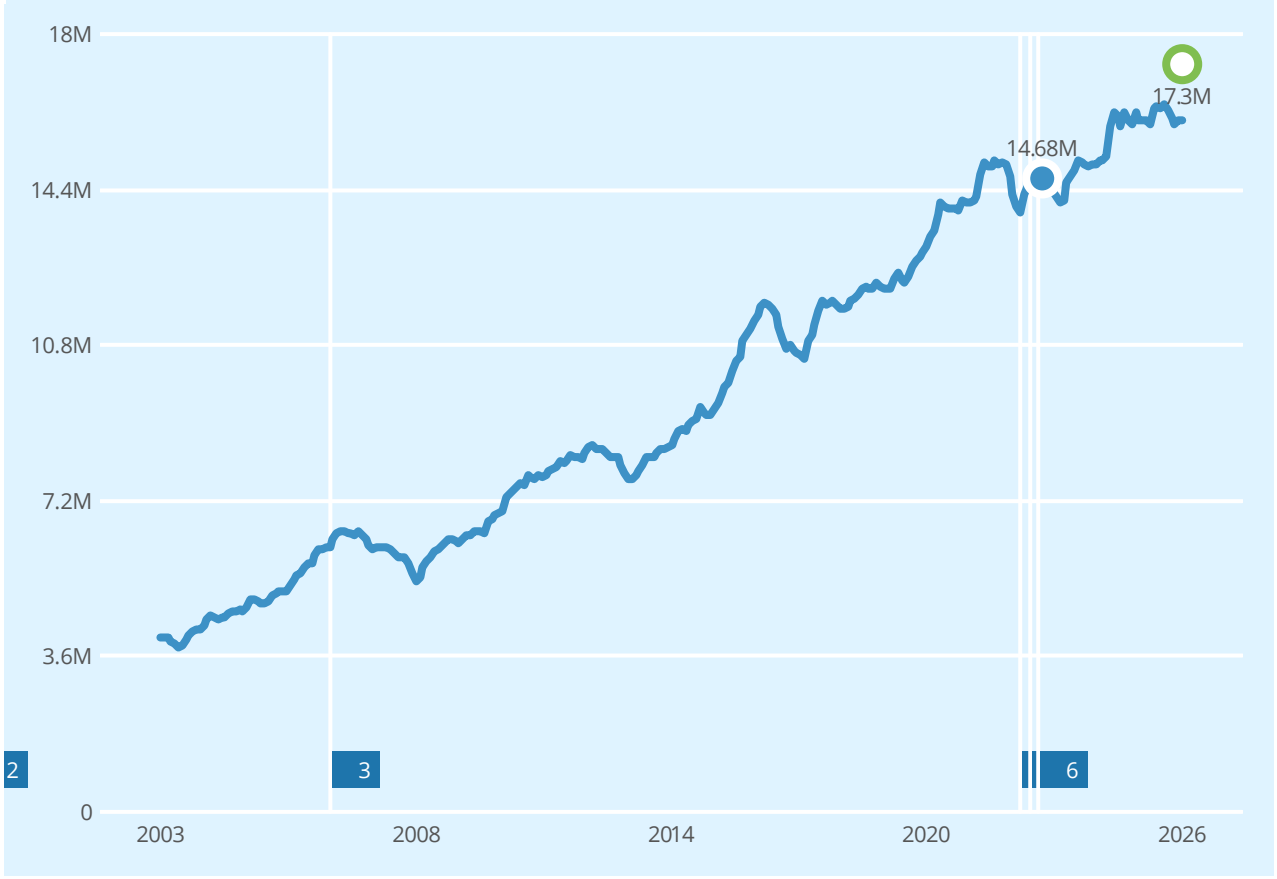
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.06.2023		28.06.2023	-	14 680 000	-	14 680 000

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

18
tomannsboliger til salgs

17.7M
17.2M
16.7M
16 339 000 Prisantydning i snitt
15.7M
15.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

27
tomannsboliger solgt

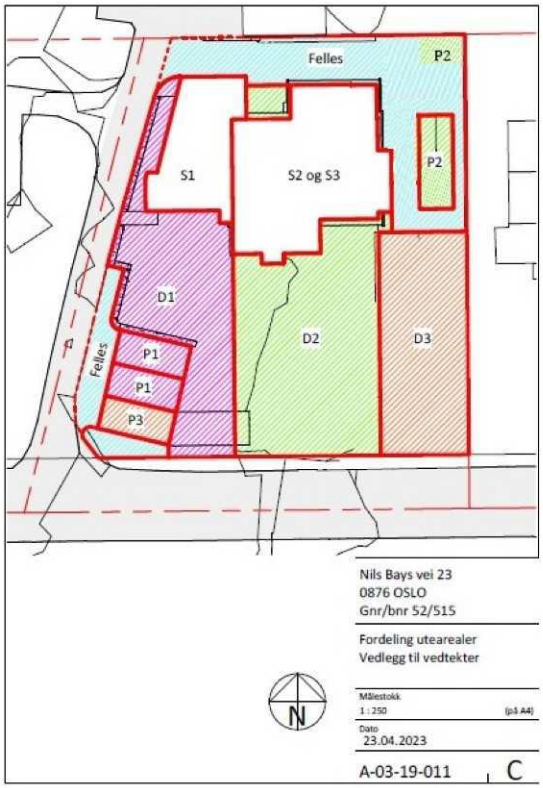
13 463 000 Prisantydning i snitt
13 461 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

97 287 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
80 093 Nils Bays vei 23 B Totalpris 17 300 000
78 580 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd



Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Fordeling utearealer
Vedlegg til vedtekter

Målestokk
1 : 250 (på A4)

Dato
23.04.2023

A-03-19-011 C

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260290
Addresse	Nils Bays vei 23 B		
Postnr.	0876	Sted	OSLO
Selgers navn	Sandra Dis Bjørnsdottir		
Selgers navn	Kyrre Fagereng		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

695648

Våtrom

Initialer selger:
S D
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert helt nytt bad kjeller 2023. Utført Lier Byggservice

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura/samsvarserklæring

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlegg

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt elektrisk i bad. Linje elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har faktura og samsvarserklæring, men klarer ikke å laste de opp.

Initialer selger:
S D
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag etter arbeid avløpsrør under seksjonering og etablering av nytt bad før overtakelse våren 2023, det lå en ledningsstump i røret

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Seksjonering og etablering av bad våren 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjon fra Lier Byggservice, lastet opp under punkt 3.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drypper litt fra takrenne ved inngangspartiet

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utetthet ved pipebeslag, rettet opp av taktekker bestilt av selger Tiberius eiendom i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tiberius eiendom

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering rundt hele huset før overtakelse 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Brevik maskinentreprenør 2023.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vi kjøpte eiendommen med nyoppusset kjeller i 2023. Lier byggservice gjorde arbeidet.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Boder endret til oppholdsrom. 2023

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert elanlegg før overtakelse 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Linje elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Verdiene var godt innenfor grenseverdiene. Gjennomsnitt 67. Lavere verdier etter nye ventiler. (Lånte radonmåler av nabo som jobber med dette høst/vinter 2023/24. Ikke tatt utskrift)

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Støp og elarbeid

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegger og tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Har faktura for utført arbeid

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger ferdigattest for brannskille, fasadeendring, bruksendring fra kjeller til hoveddel fra 2024

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nils Bays vei 23 og 27 eier veien inn til eiendommene. Det er avgitt ankomstrett til innenforliggende eiendommer, 25a/b. Vi deler på utgifter snømåking av denne veien

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vinduer og terrasser er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.09.2026

Signert av *Sandra Dis Bjørnsdottir*

Signert av *Kyrre Fagereng*

Initialer selger:
S D
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo

~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 34/1949.

/RN.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Aksel Thorup

under 2/9-1948 *anmeldte byggearbeide*

-- våningshus med garasje --

på gårds nr. 52 *bruks nr.* 515 parsell 326 av 15.

tomt nr. 23 *vei* Nils Bays veg

tilhørende herr Leif Henning Bruun.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 1/11-1951 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 17/9-1951

Vann- og Kloakkvesenet, den 5/11-1951,

Feiermesteren, den 18/1-1951.

Oslo, ~~XX~~ *Aker bygningskontroll* 24. november 1951.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

For H. Greftegreff.

Bygningsinspektøren.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Tilbygg

Adresse	Gnr./bnr.	Løpenr.
Nils Bays vei 23	Gnr.52/bnr.515	86/1081

Byggherre
Terje Jovik
Nils Bays vei 23

0876 OSLO 8

Ansvarshavende
Tømrer Harald Erik Grønvold

2930 BAGN

KS/bs

Dato 19.9.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SH. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Terje Jovik
Nils Bays vei 23
0876 OSLO

Dato: 01 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613056-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS BAYS VEI 23	Eiendom:	52/515
Tiltakshaver:	Terje Jovik	Adresse:	Nils Bays vei 23, 0876 OSLO
Søker:	Terje Jovik	Adresse:	,
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - NILS BAYS VEI 23

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om tilbygg 1 etasje datert 25.11.2006, mottatt 01.12.2006, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter tilbygg, som er en utvidelse av bad i 1 etasje. BRA = 1,9m^2.

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-3669, stadfestet 17.06.1998.

Estetiske krav:
Tiltaket anses å være i strid med estetikk bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74 nr.2.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 25.11.2006.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Anatole Ouédraogo
Saksbehandler

Siri Hauge Opsahl
Sidemannskontrollør

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

KOPI

Terje Jovik
Nils Bays vei 23
0876 OSLO

Dato: 12 DEC 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200111409-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Audun Holte Fledsberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS BAYS VEI 23	Eiendom:	52/515
Tiltakshaver:	Terje Jovik	Adresse:	Nils Bays vei 23, 0876 OSLO
Søker:	Terje Jovik	Adresse:	Nils Bays vei 23, 0876 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om tilbygg med BRA 3,2 kvm, datert 18.11.01, mottatt 23.11.01, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Avfall:
Avfallsplan ble godkjent 11.10.01.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per - Arne Horne
seksjonsleder

Audun Holte Fledsberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TIBERIUS EIENDOM AS
Åmotveien 29
0880 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2024
	202305985 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helene Varhaugvik Småge	

Adresse:	NILS BAYS VEI 23B	Eiendom:	52/515/0/0
Tiltakshaver:	TIBERIUS EIENDOM AS	Søker:	TIBERIUS EIENDOM AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nils Bays vei 23 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til hoveddel, mottatt 16.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305985			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	A-03-12-001	10.02.2023	1/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Holte AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.05.2024
	202217974 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	NILS BAYS VEI 23	Eiendom:	52/515
Tiltakshaver:	TIBERIUS EIENDOM AS	Søker:	Holte AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Nils Bays vei 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenføyning av to boenheter, mottatt 10.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202217974			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-02-01-011	07.12.2022	1/5
Plan 1. etasje	A-02-12-011	05.12.2022	1/7
Plan 2. etasje	A-02-12-021	05.12.2022	1/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
TIBERIUS EIENDOM AS, Åmotveien 7C, 0880 OSLO

HOLTE AS
Kilden 1
3118 TØNSBERG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.05.2024
	202303754 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	NILS BAYS VEI 23 B-C	Eiendom:	52/515/0/0
Tiltakshaver:	TIBERIUS EIENDOM AS	Søker:	HOLTE AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nils Bays vei 23 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for om nytt brannskille og fasadeendringer for tomannsbolig mottatt 10.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202303754			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-03-01-021	10.02.2023	2/9
Utomhusplan	A-03-04-011	10.02.2023	2/10
Plan kjeller	A-03-12-001	17.03.2023	2/12
Plan 1 etasje	A-03-12-011	10.02.2023	2/13
Plan 2 etasje	A-03-12-021	10.02.2023	2/14
Snitt B-B	A-03-22-021	10.02.2023	2/15
Fasade sør og vest	A-03-32-031	10.02.2023	2/16
Fasade nord og øst	A-03-32-011	10.02.2023	2/17

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
TIBERIUS EIENDOM AS, Åmotveien 29, 0880 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Holte AS
Drammensveien 145 A
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.05.2024
	202218531 - 46 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	NILS BAYS VEI 23A	Eiendom:	52/515/0/0
Tiltakshaver:	TIBERIUS EIENDOM AS	Søker:	Holte AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Nils Bays vei 23 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tilbygg til tomannsbolig og fasadeendringer mottatt 10.05.2024. Bekreftelse på at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest ble mottatt 23.05.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202218531			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	A-03-12-001	16.12.2022	1/22
Plan 1 etasje	A-03-12-011	16.12.2022	1/23
Plan 2 etasje	A-03-12-021	16.12.2022	1/24
Snitt A-A	A-03-22-011	16.12.2022	1/25
Situasjonsplan	A-03-01-021	29.03.2023	14/3
Avkjørselsplan	A-03-01-031	29.03.2023	14/4
Utomhusplan	A-03-04-011	29.03.2023	14/5
Fasade nord og øst	A-03-32-011	28.03.2023	14/6
Fasade syd og vest	A-03-32-031	28.03.2023	14/7

Klagefristen er tre uker

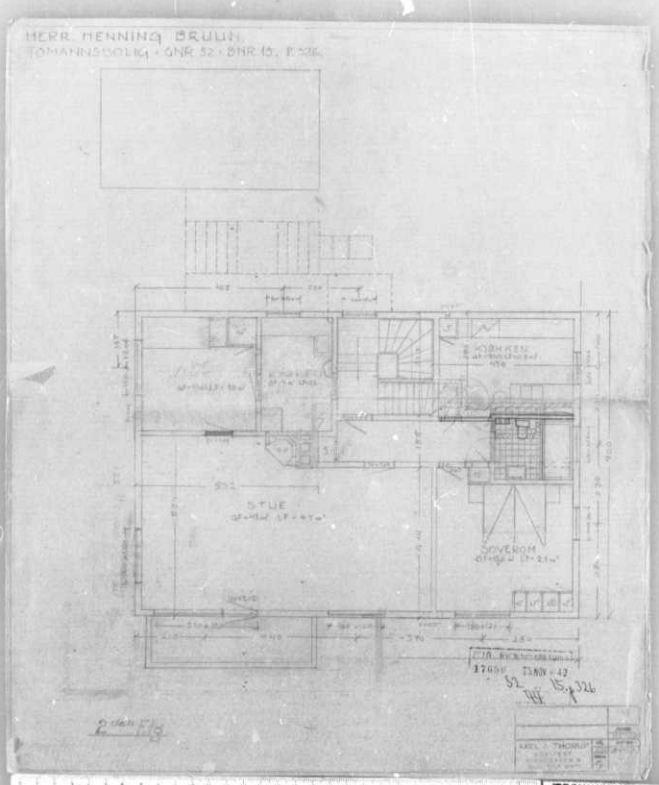
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

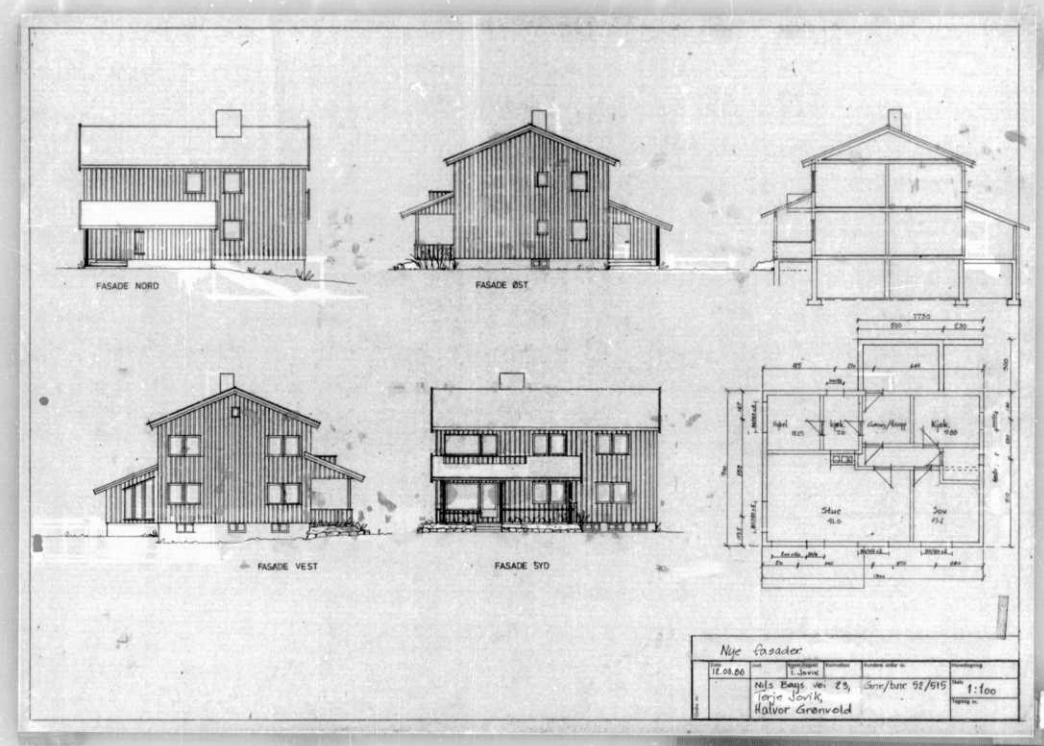
Anne Lise Iversen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

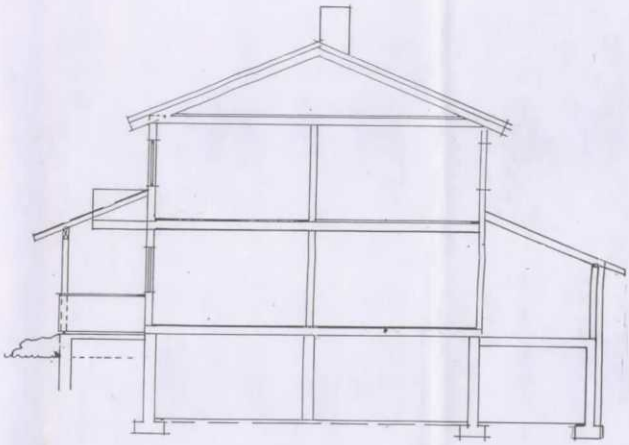
enhet byggesaker ytre by nord

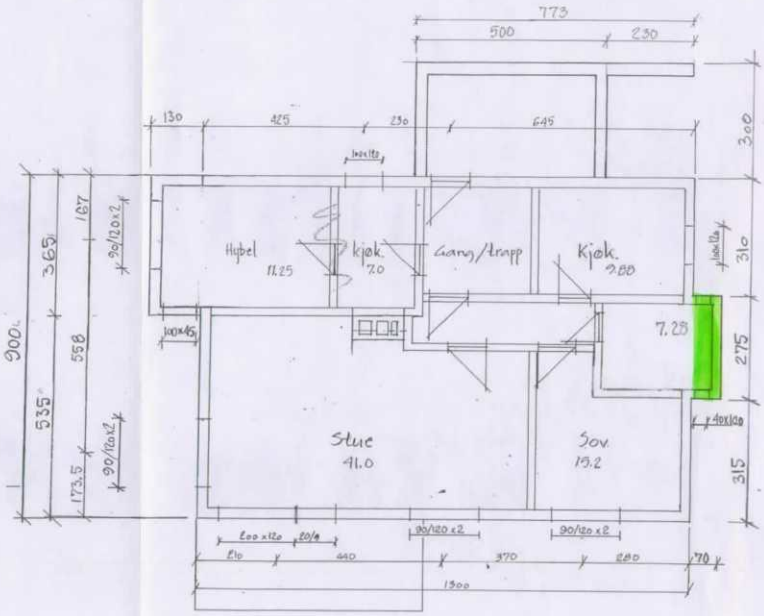
Kopi til:
TIBERIUS EIENDOM AS, Åmotveien 7C, 0880 OSLO



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

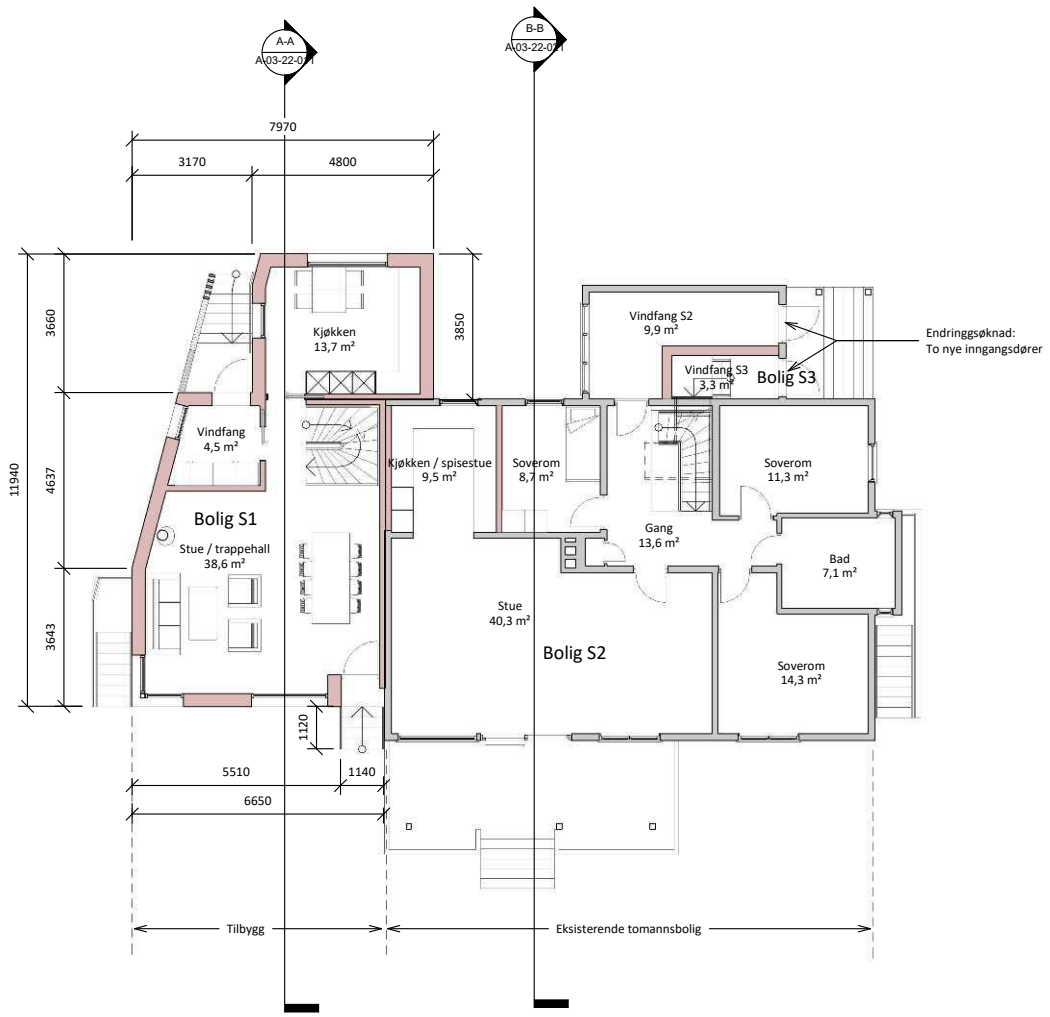

FASADE NORD
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE SYD
Nye fasader
12.08.86
Nils Bays vei 23, Tanja Jovik, Halvor Grønvold
Snr/bnr 52/615
1:100
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X





Nye fasader. Tilbygg fasade øst

Dato	Avd.	Konst./tegnet	Kontrollert	Kundens ordre nr.	Hovedtegning
12.11.06		I. Jovik			
Ordre nr.	Nils Bays vei 23, Terje Jovik.		Gnr./bnr. 52/515 90555916		Skala 1:100
					Tegning nr.



BRA-beregning	Bolig S1	Bolig S2	Bolig S3
Underetasje	62,3 m²	98,2 m²	
1. etasje	58,3 m²	121,1 m²	3,5 m²
2. etasje	64,0 m²		109,2 m²
Totalt bolig	184,6 m²	219,3 m²	112,7 m²

Rev	Beskrivelse	Dato
E er	Endringssøknad	10.02.23
D er	Justering eksisterende bolig	07.02.23
C er	Søknad	16.12.22
B er	Status forprosjekt	13.12.22
A er	Tegning opprettet	09.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus
Endringssøknad

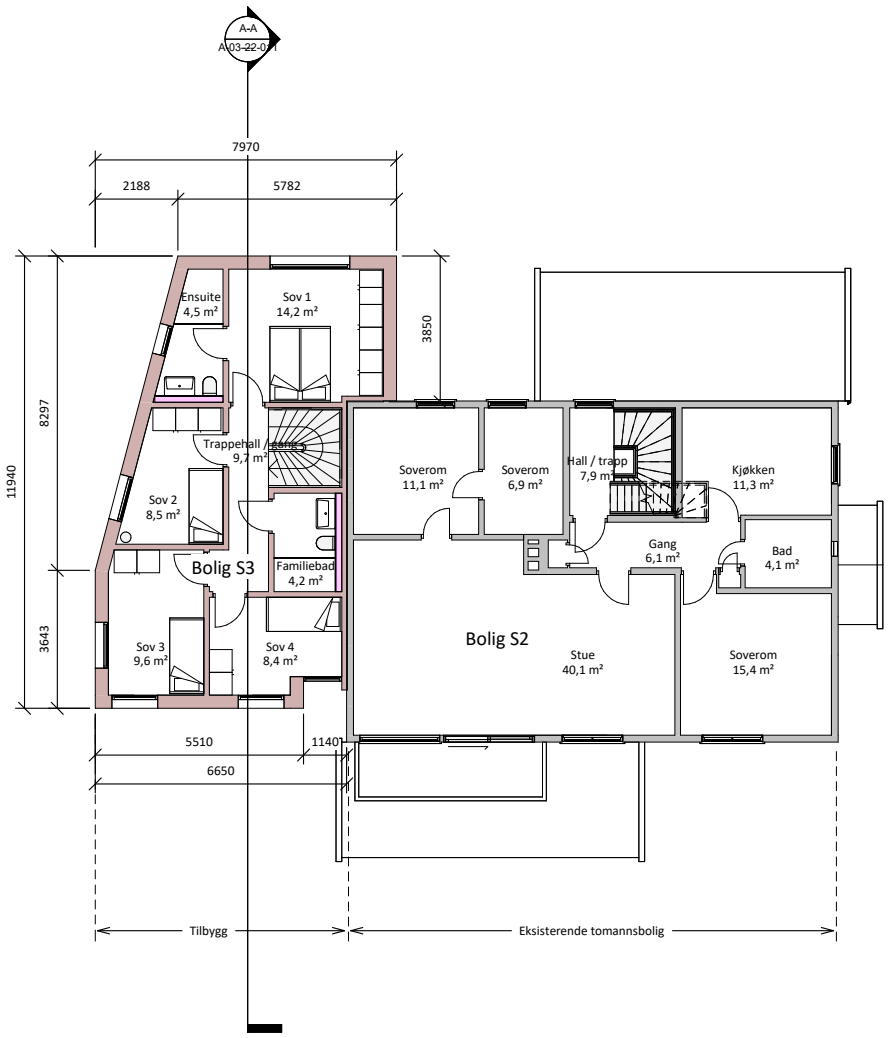
Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan 1. etasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	08.12.2022	

Tegningsnummer: A-03-12-011
Revisjon: E



Rev	Beskrivelse	Dato
C er	Søknad	16.12.22
B er	Status forprosjekt	13.12.22
A er	Tegning opprettet	09.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus
Søknad

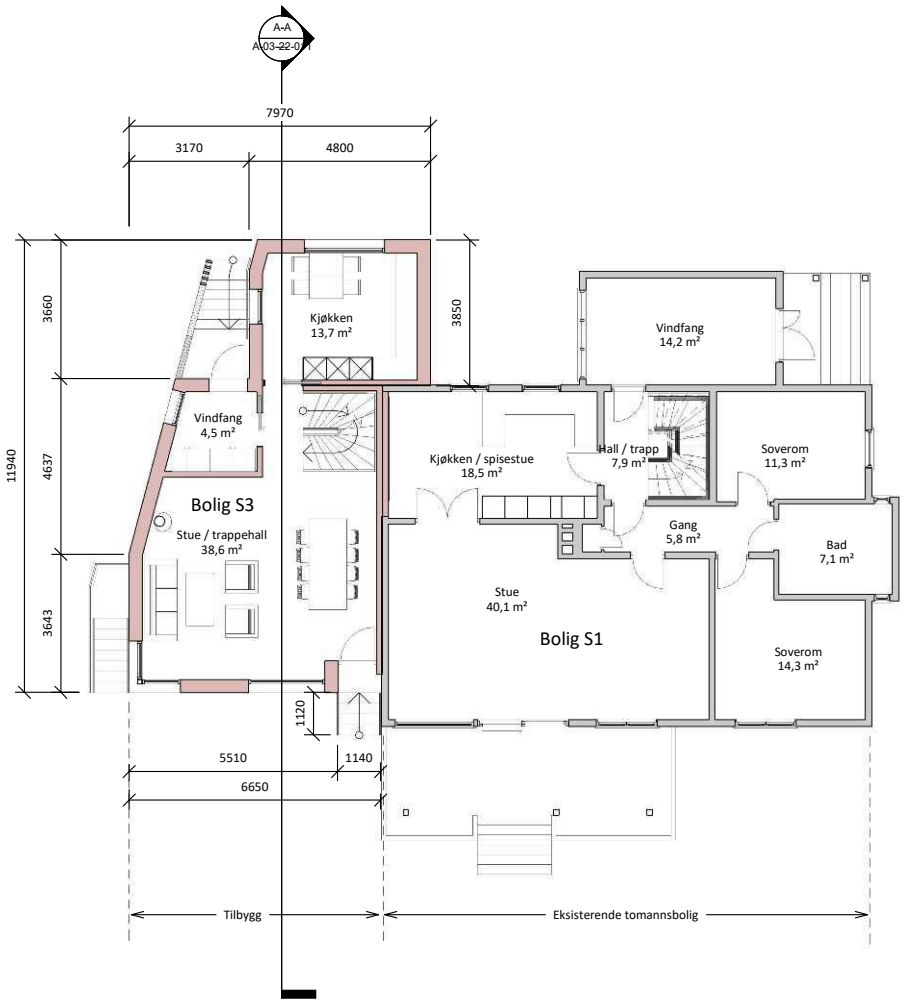
Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan 2. etasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	08.12.2022	

Tegningsnummer	Revisjon
A-03-12-021	C



BRA-beregning	Bolig S1	Bolig S2	Bolig S3
Underetasje			62,3 m²
1. etasje			58,3 m²
2. etasje			64,0 m²
Totalt bolig			184,6 m²

Rev	Beskrivelse	Dato
C er	Søknad	16.12.22
B er	Status forprosjekt	13.12.22
A er	Tegning opprettet	09.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus
Søknad

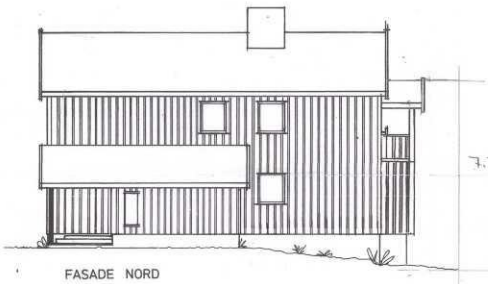
Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

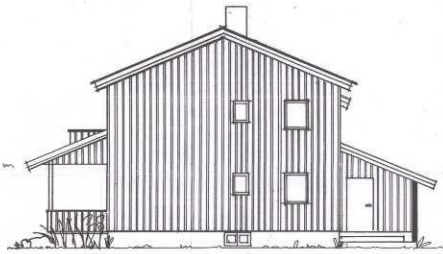
Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan 1. etasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	08.12.2022	

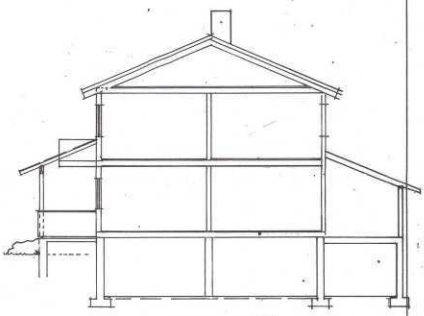
Tegningsnummer	Revisjon
A-03-12-011	C

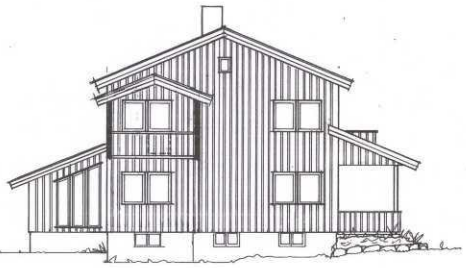


FASADE NORD



FASADE ØST

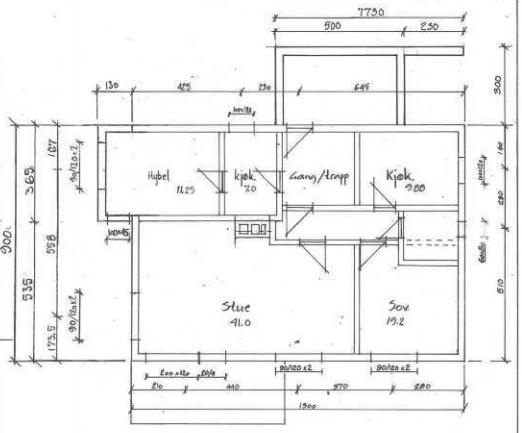




FASADE VEST



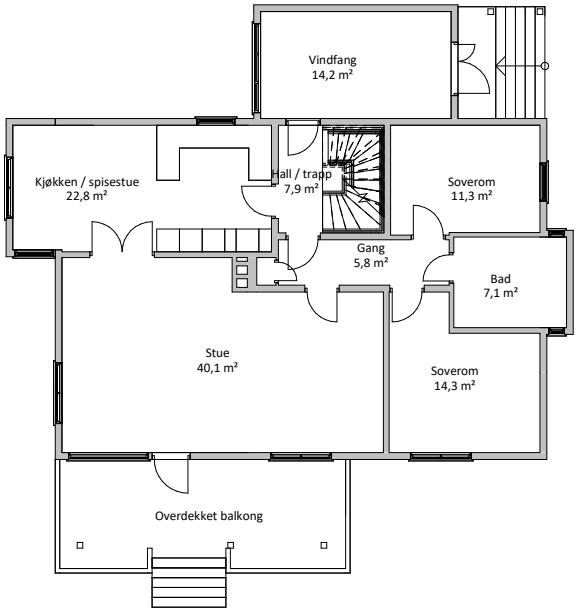
FASADE SYD



E-1

Nye fasader Tilbygg/Balkong fasade vest.

Dato	Avd.	Konst./tegnet	Kontrollert	Kundens ordre nr.	Hovedtegning
12.08.86		T. Jovik			
Ordre nr.	Nils Bays vei 83, Terie Jovik. Gnr/bnr 52/515				Skala 1:100
					Tegning nr.



Rev	Beskrivelse	Dato
A er	Søknad	05.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

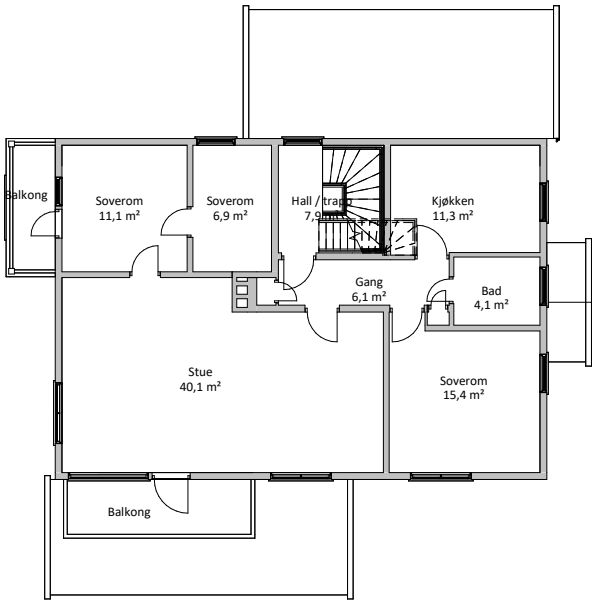
Tegningsstatus
Søknad bruksendring

Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Bruksendring
Plan 1. etasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	05.12.2022	
Tegningsnummer		Revisjon
A-02-12-011		A



Rev	Beskrivelse	Dato
A er	Søknad	05.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

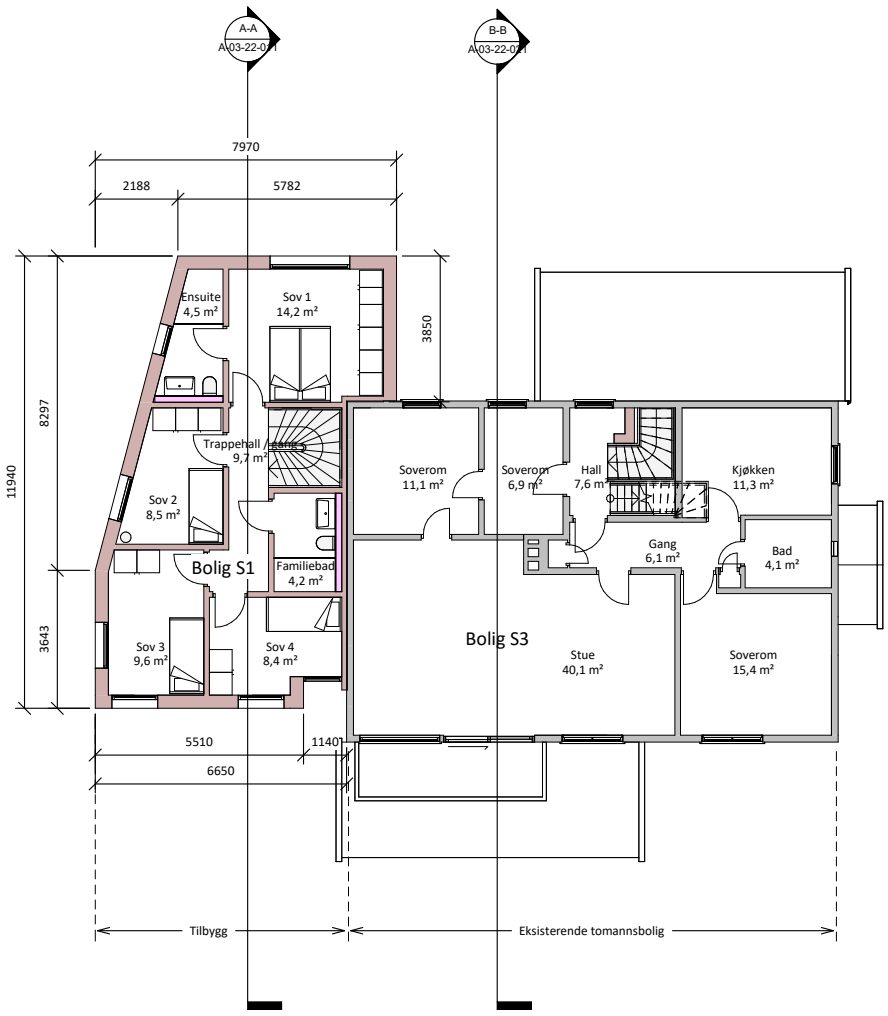
Tegningsstatus
Søknad bruksendring

Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Bruksendring
Plan 2. etasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	05.12.2022	
Tegningsnummer		Revisjon
A-02-12-021		A



Rev	Beskrivelse	Dato
E er	Endringssøknad	10.02.23
D er	Justering eksisterende bolig	07.02.23
C er	Søknad	16.12.22
B er	Status forprosjekt	13.12.22
A er	Tegning opprettet	09.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus
Endringssøknad

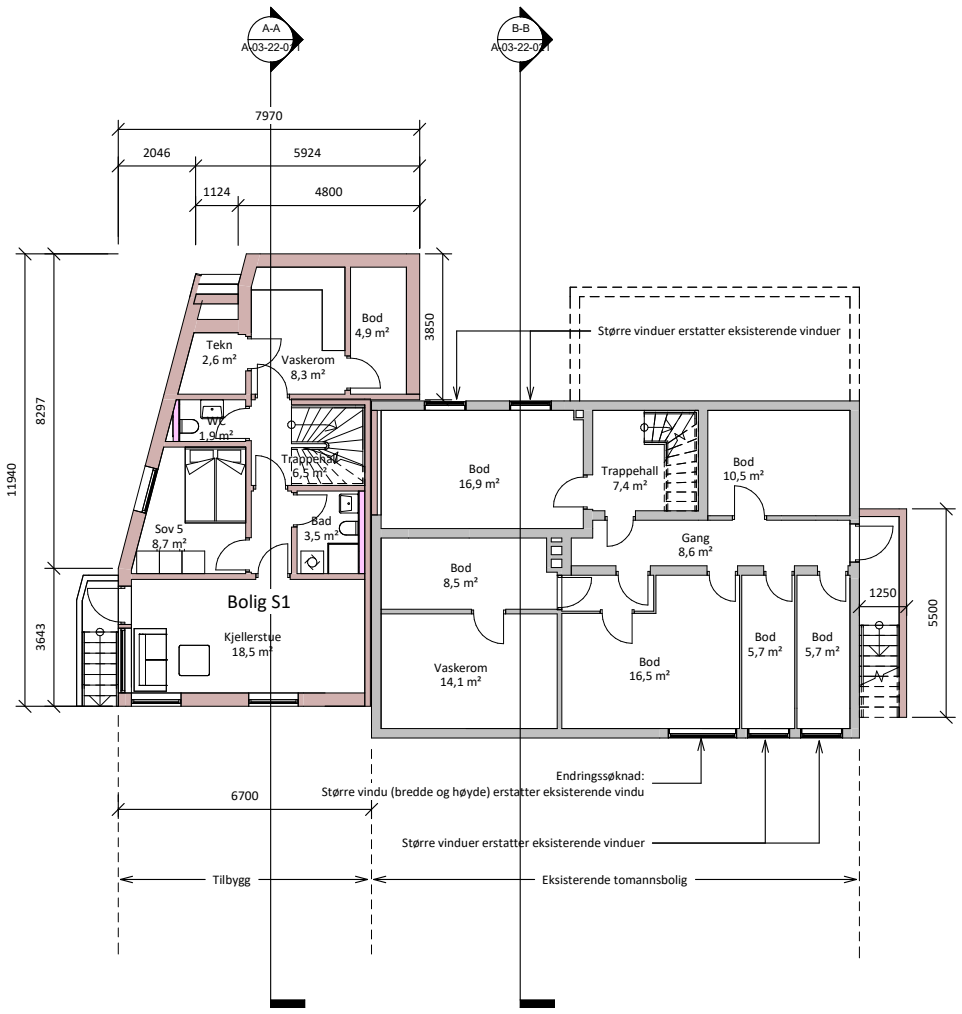
Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan 2. etasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	08.12.2022	

Tegningsnummer: A-03-12-021
Revisjon: E



Rev	Beskrivelse	Dato
F er	Eks. planløsn i kjeller	17.03.23
E er	Endringssøknad	10.02.23
D er	Justering eksisterende bolig	07.02.23
C er	Søknad	16.12.22
B er	Status forprosjekt	13.12.22
A er	Tegning opprettet	09.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus
Endringssøknad

Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan underetasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	08.12.2022	

Tegningsnummer: A-03-12-001
Revisjon: F



Søknad bruksendring 10.02.23

Rev	Beskrivelse	Dato

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus:
Søknad uten ansvarsrett - Bruksenindring

Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

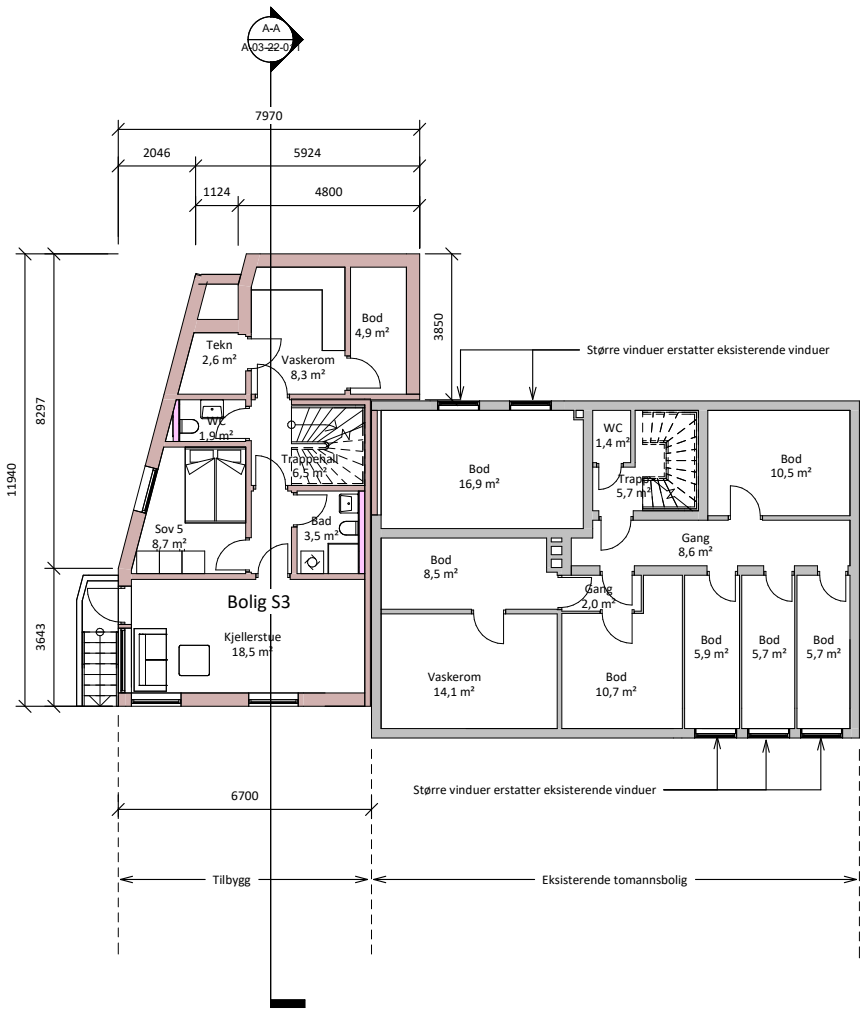
Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan underetasje

Målestokk
1:100 (på A3)

Dato
08.12.2022

Tegningsnummer
A-03-12-001



Rev	Beskrivelse	Dato
C er	Søknad	16.12.22
B er	Status forprosjekt	13.12.22
A er	Tegning opprettet	09.12.22

Arkitekt:

Eirik Ryssgård Arkitektur og Design
Raschs vei 47
1153 OSLO
Tlf +922 79 798
eirik@ryssgaard.no

N

Tegningsstatus
Søknad

Tiltakshaver
Tiberius Eiendom AS
Åmotveien 7 C, 0880 OSLO

Prosjekt
Nils Bays vei 23
0876 OSLO
Gnr/bnr 52/515

Tegn.navn:
Ny situasjon
Plan underetasje

Tegnet av:	Målestokk	
er	1:100	(på A3)
Kontroll:	Dato	
er	08.12.2022	

Tegningsnummer: A-03-12-001
Revisjon: C

191

DAGB. NR. 1997/1943
AVSKRIFT: AKER

Dagbokført
8 MAR 1943

SKJØTE

A/s Akersbanerne skjøter og overdrar herved til

fru Inger Rende Ruud født 19-7-1915
(datum og årstall)

tomt nr. 326 til gate 2500 g.nr. 52, b.nr. 5/5

av Nordberg i **Aker.**

Parsellen innehelder ifølge opmålingsforretning av 17. juli 1942

1441.1 m.² netto og har fått en skyld av 2 øre.

Kjøpesummen kr. 10.092.60 er avgjort på omforenet måte.

For salget gjelder følgende bestemmelser:

1. Tomten skal bebygges villamessig og med ett beboelseshus ikke høiere enn 2 etasjer. Rum til beboelse må ikke innredes i kjeller eller loft. Bygningenes plasering på tomten, deres grunnplan og fasadetegninger forutsettes approbert av A/s Akersbanerne innen planene innsendes til de kommunale myndigheter. Skjema og detaljtegninger utkreves. Alle tegninger må utarbeides av arkitekt godkjent av A/s Akersbanerne. Husets utvendige farve må approberes av A/s Akersbanerne. Der foreligger regler for bebyggelsen utarbeidet av Akers reguleringsvesen. Uthus tillates ikke opsatt, kun garasje.
2. På tomten må ikke drives nogen virksomhet, som kan genere naboer ved røk, larm eller lukt. Tvist om hvad der inngår herunder avgjøres av Akers bygningskommisjon. Husdyrhold tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av selgeren være forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende.
3. Tomten skal være bebygget med approbert beboelseshus innen 3 — tre — år fra kjøpekontraktens datum.
4. Tomten må ikke uten selgerens samtykke deles eller fraskilles noget areal.
5. Tomten må ikke utgraves i større omfang enn nødvendig for bebyggelsen. Mulige nu eksisterende eldre trær på tomten må ikke felles uten selgerens samtykke. Tomten må ikke beplantes på sådan måte, at utsikten for naboer derved stenges.
6. Tomten skal senest ved bebyggelsen holdes forsvarlig inngjerdet med gjerde approbert av selgeren. Langs gaten må gjerdet settes i veilovmessig avstand fra veikant efter påvisning i marken. Kjøperen plikter å delta i utgifter til vanlig delegjerde med nabo. Selgeren er fritatt for enhver gjerdeplikt. Innkjørsel til tomten og stikkrenner må utføres efter Akers veivesens anvisning. Når våningshuset er tatt i bruk skal gårdsplass og have settes i ordentlig stand og til enhver tid holdes ordentlig vedlike.
7. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger og renseanlegg efter foreliggende planer. Hvis det viser sig nødvendig å føre ledninger over tomten, skal kjøperen finne sig heri.
8. Ved utvidelse av gaten langs tomten, inntil regulert bredde, er kjøperen forpliktet til å utlegge den fornødne grunn uten erstatning samt til å delta i oparbeidelsesutgiftene i forhold til tomtens fasadelengde til gaten.
9. Selgeren forbeholder sig ved salg av andre parseller rett til likeoverfor kjøpere

239

Dagbokført
8 SEP. 1949

DAGB. NR. 1018/19
AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 52 bnr. 515 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk.~~

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger D. A. Frydenlund

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ —med en diameter av 32 mm (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i vei 2500

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 127 mm (1¼") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i vei 2500, Nils Bays vei

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 7/9 - 1949

Leif Henning Bruun
Skjøteinnehaverens underskrift

Leif Henning Bruun
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 7.49.

enova

Energiattest



Adresse **Nils Bays vei 23B, 0876 OSLO**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359604**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80144814**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **515**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **189,70**

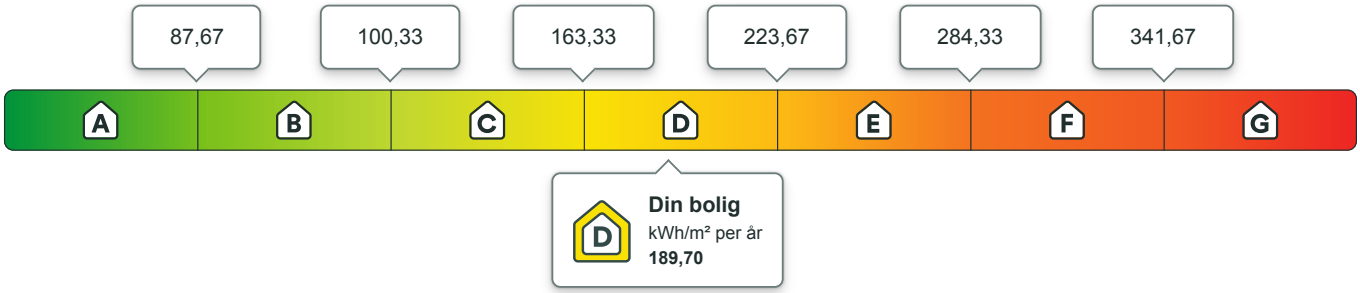
Nils Bays vei 23B, 0876 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 536,46	**189,70**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nils Bays vei 23B, 0876 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Nils Bays vei 23B, 0876 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

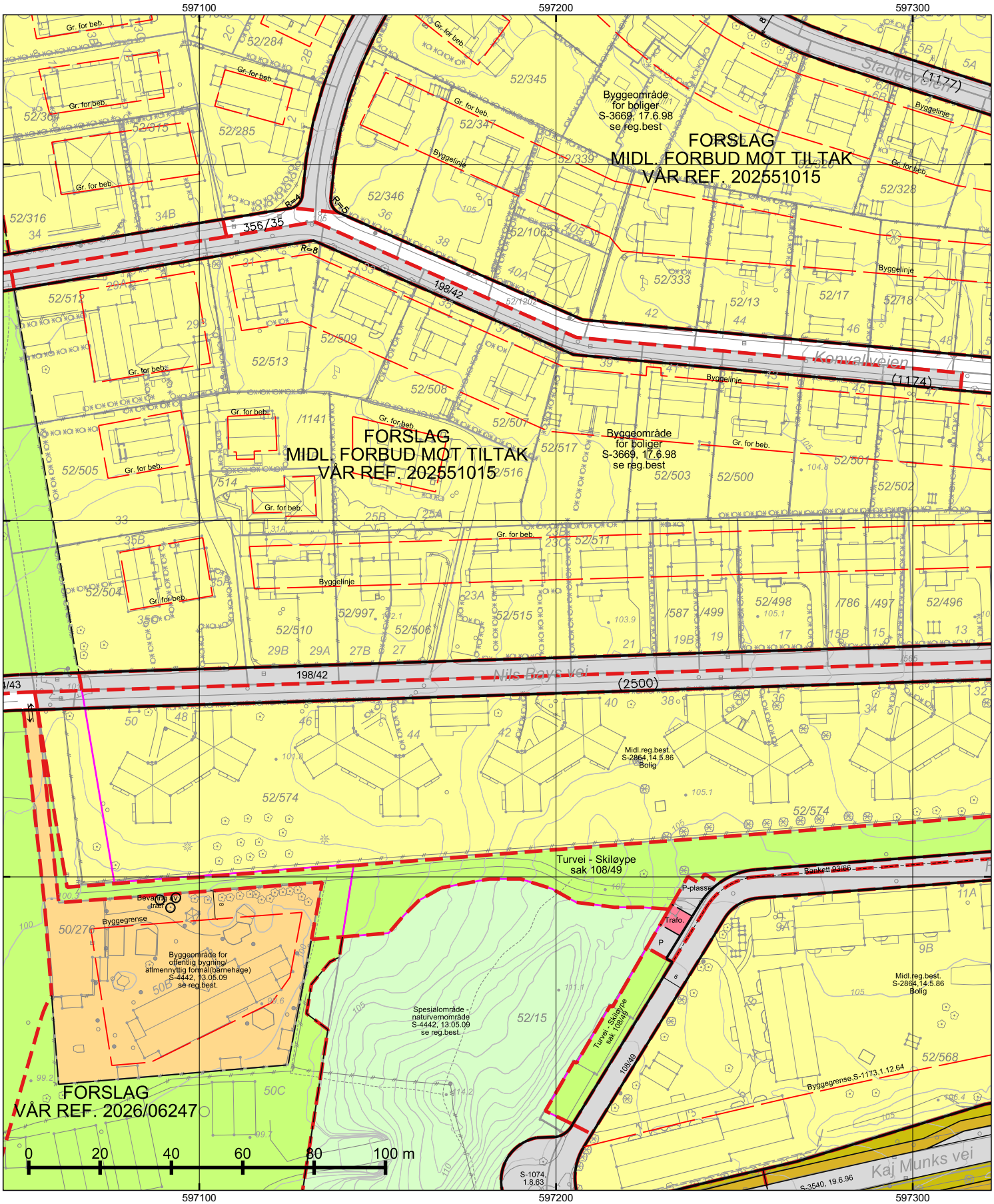
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163072/ 86539884
Adresse: Nils Bays vei 23
Gnr/Bnr: 52/515
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163072/86539884
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539884
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 52, BNR. 515.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 52, bnr. 515.

GNR. 52 BNR. 515

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.02.1943.

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

1442 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

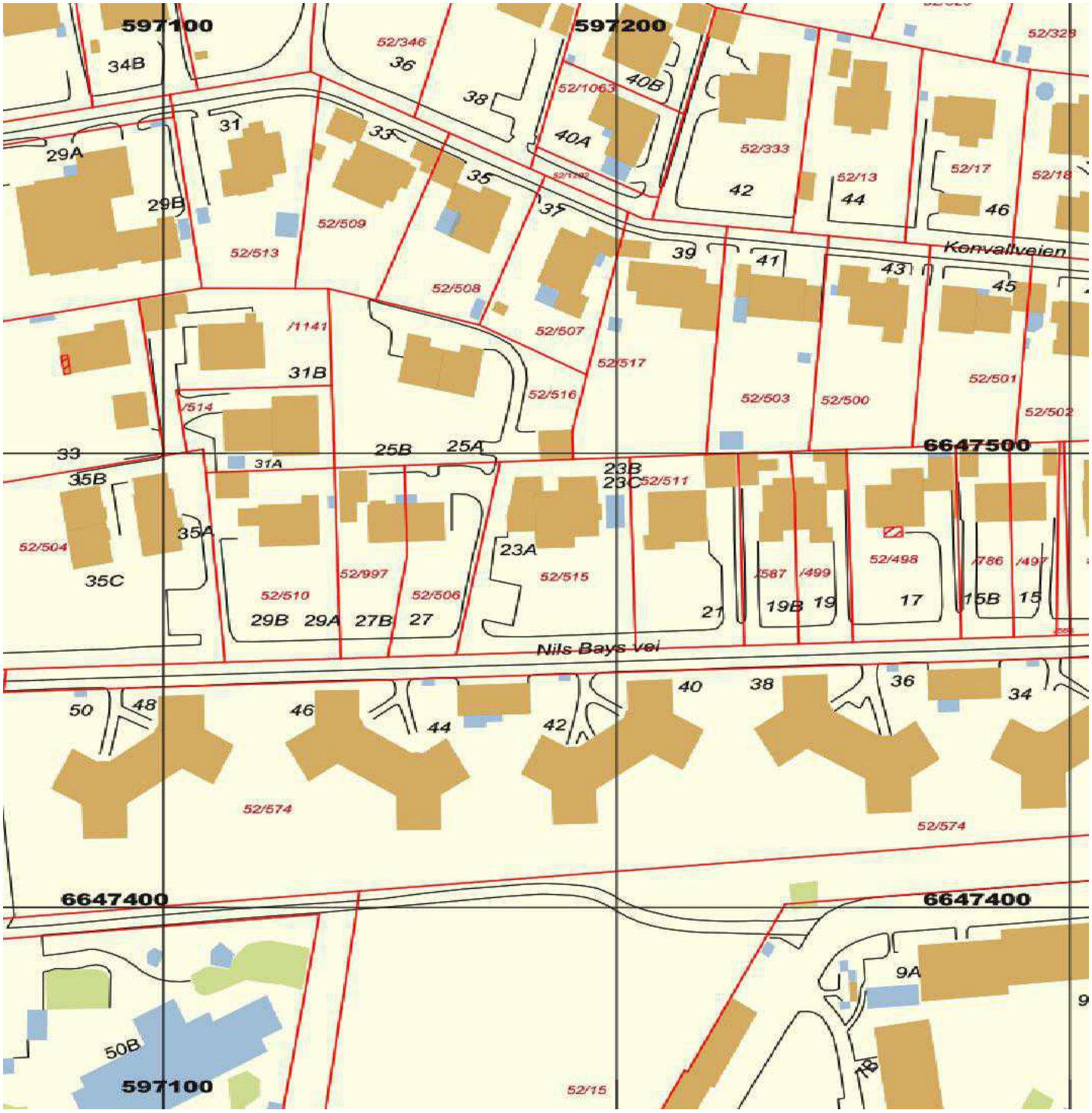
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Nils Bays vei 23B

Nabolaget Sogn hageby/studentby - vurdert av 132 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	21 min 1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Berg Linje FB3, 23, 24	5 min 0.4 km
Berg Linje 5	7 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	19 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.7 km

BARNEHAGER

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5... 96 barn	3 min 0.3 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min 0.6 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	10 min
Coop Mega Ullevål	11 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	10 min
Apotek 1 Tåsen Senter	10 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	13 min

SPORT

Rektorhaugen	6 min
Damefallet balløkke	7 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	10 min
SATS Ullevaal Stadion	11 min

«Villabebyggelse og frodige hager.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nils Bays vei 23 B, 0876 Oslo
Gnr. 52, Bnr. 515, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260290

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
