PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

NILS BAYS VEI 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Vedtekter

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

Nils Bays vei 9, 0876 OSLO

OSLO kommune

gnr. 48, bnr. 184, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 15.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1644 **Eiendomsverdi ref nr:** LU7830

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

Boligen går over to plan og ligger i et meget familievennlig område. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler, Ullevål og Tåsen senter og Nordmarka m.m. Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell romløsning som utnytter arealene på en god måte.
Eiendommen består i dag av en hoveddel og to utleieenheter. Hoveddelen går over to plan og inneholder tre soverom samt et romslig bad, stue og kjøkken. Fra hoveddelen er det adkomst til to verandaområder, i tillegg til garasje utvendig. Bygningsdelene i hoveddelen holder generelt god standard, mens det må påregnes oppussing i kjeller, utleiedel og hybelrom. Boligen fremstår som innholdsrik og har et stort potensial.

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt) - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Bygningen har malte trevinduer, i hovedsak med 2-lags glass fra ulike årstall. Videre har bygningen malt hovedytterdør. Fra stue er det heve-/senkeskyvedør til veranda med 2-lags isolerglass, og fra kjøkken er det heve-/senke balkongdør med 2-lags glass.
Boligen har to verandaområder, begge oppført i treverk med rekkverk av tre. Det er utvendige trapper i treverk fra hage opp til veranda. Fra innkjørsel er det enkelte trappetrinn i skifer/stein opp til hovedinngang.
Garasjen er oppført i trekonstruksjon og har dekke av asfalt og delvis grus. Garasjen har hemsetrapp opp til hems på ca. 13 m² med lav takhøyde.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater og bygningsmessige løsninger:

Kjeller:
I hoveddel er det 3-stavs parkett i trapperom og soverom. I bod og vaskeromsdel er det fliser og malt betonggulv. Veggene består av panel, malte murvegger og malte plater i kjellerens hoveddel.
I kjellerleiligheten er det fliser av ulike typer på de fleste gulv, med unntak av stue/kjøkken som har furugulv. Veggene består hovedsakelig av pussede murvegger, samt enkelte lettvegger. Takene er i hovedsak utført med malt og behandlet trepanel. På soverom i utleiedel er det platehimling, og på vaskerom er det støpt betongtak. Takhøyde i kjøkken er ca. 1,98 m.

Hovedetasje:
Gulvene består av fliser i entré, laminat i hybelrom, parkett i stue/kjøkken og fliser på begge bad. Veggene er i hovedsak slette, malte flater, med strie i stue. Tak i stue/kjøkken har slette, malte plater. Det er montert lydbøyler i tak i stue, hybelrom og på ett soverom.

Øvrige bygningsdeler:
Etasjeskillere er utført i betong. Boligen har mursteinspipe med åpen peis og vedovn plassert i stue i 1. etasje. Feierluke er plassert i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med håndløper på én side fra entré ned til utleieleilighet. I hoveddel er det vindeltrapp fra kjeller til hoveddel. Videre har boligen glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer, samt skyvedør fra gang til trapperom.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Boligen har tre ulike kjøkken. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de enkelte kjøkkenløsningene.

SPESIALROM Gå til side

I kjeller/bodromdel er det toalettrom, med fliser på gulv og vegger. Rommet har naturlig ventilasjon, gulvmontert toalett og vindu .

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vannrør i kobber. Stoppekran er lokalisert på soverom i kjeller. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilknyttet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres via lufteventiler i yttervegger samt gjennom ventiler i overkant av enkelte vinduer. Det er montert varmepumpe i stue i husets 1. etasje.
På vaskerommet i kjeller er det plassert en varmtvannstank på ca. 200 liter. I utleieleiligheten, plassert under trapp, er det montert en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på badene (ikke på vaskerom i kjeller), i entré og i trappegang og soverom i kjeller. Videre er det peisovn og åpen peis i stue.
Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddel og ett for utleiedel. Sikringsskapene er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av antatt faste masser/fjell. Dreneringen for boligen er fra byggeår. Bygningen er fundamentert med betong, og det er antatt benyttet lettbetong i tilbygg.
Tomten er planert og ligger i et relativt flatt område. Ifølge NVE er radonfaren vurdert til moderat til lav, og området har liten risiko for ras og flom (flomfareklasse 2 av 6).

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

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget. Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

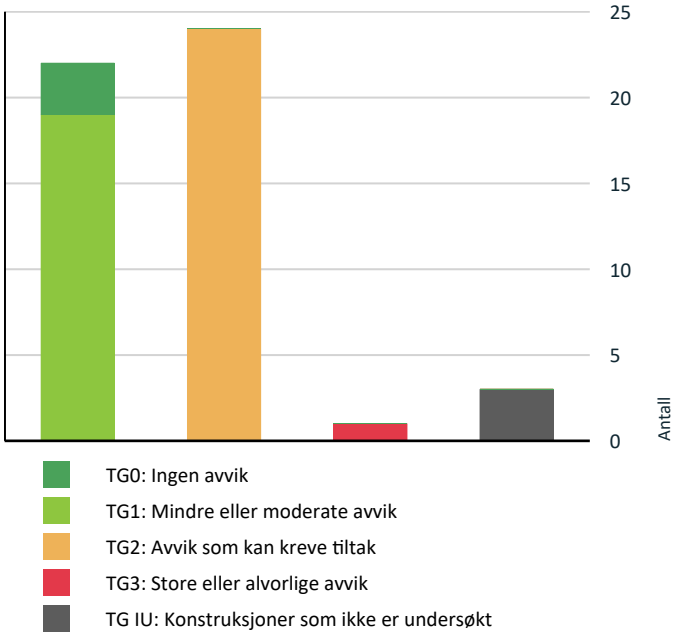
Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført enkelte mindre endringer i innvendig veggstruktur sammenlignet med originale tegninger.
Kjellerleilighet og øvrige rom i kjeller er ikke søkt om, og rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.
Ingen av utleiedelene er søkt om eller godkjent
Takhøyde kjeller er målt til 198 cm som er under krav til takhøyde på oppføringstidspunkt (1950) på 200 cm.

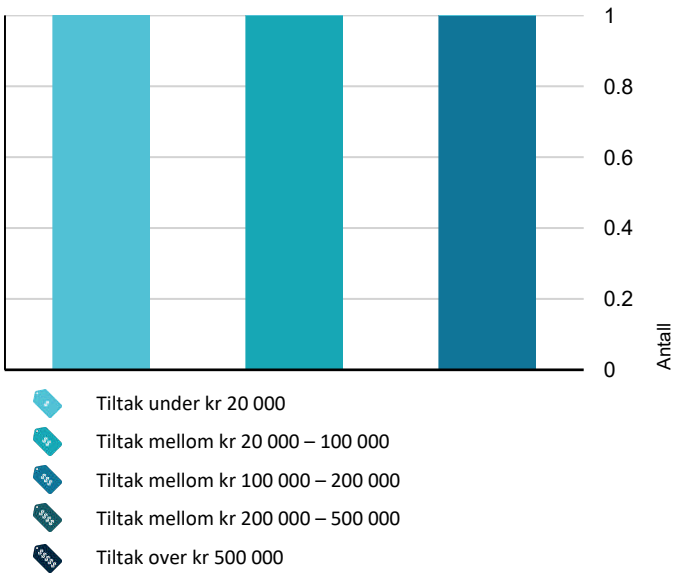
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkkenb soverom hybelrom > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkkenb soverom hybelrom > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad hybelrom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad hybelrom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad hybelrom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad hybelrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom Utleiedel > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom Utleiedel > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / Stue Utleiedel > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / Stue Utleiedel > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIER TOMANNSBOLIG (HORISONTALDELT)



Byggeår
1950

Anvendelse
Horisontaldet 2-mannsbolig oppført i 1950 og senere påbygget. Bygget består av 2 seksjoner (seksjon 3 og 4) .

Standard
Boligen går over to plan, med hoveddel i 1. etg og kjeller, utleiedel i kjeller og et hybelrom i 1. etasje. Boligen består av følgende rom:

Hovedetasje:
Vindfang, entré, stue, kjøkken/stue, bad, soverom, soverom 2, trapperom samt stue/kjøkken/soverom (hybelrom) med tilhørende bad.
Kjeller/underetasje:
Trapperom, gang, soverom, bod 1, bod 2, bod med vask, vaskerom samt øvrige disponible kjellerrom.

Utleiedel:
Gang, kjøkken/stue, soverom, bad/vaskerom, toalettrom og kott.
Boligen holder normal slitasjegrad, med enkelte oppussingsbehov og enkelte bygningsdeler av eldre dato.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt. Enkelte bygningsdeler er av eldre dato. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Det er ifølge eier lagt nytt tak i 2026(utført etter befaringsdato takstmann og dermed ikke kontrollert av takstmann)

Taket var tildekket av snø på befaringstidspunktet. Det var derfor ikke mulig å undersøke bygningsdelen nærmere, og det kunne heller ikke foretas en vurdering basert på alder eller materialvalg. Videre undersøkelse anbefales når snøen har smeltet.

Siden taket, herunder takkonstruksjon, taktekking og skorstein, kun er observert fra bakkenivå og det var snø på taket, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige. Selv om det ikke ble avdekket synlige skader under befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen. Undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Enkeltbord er stikkprøvevis kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket.

På én side av huset, ved inngangspartiet, er det observert noe bobling i malingen. Dette indikerer behov for overflatebehandling.
Boligen ble sist malt utvendig rundt 2021.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer, i hovedsak med 2-lags glass fra ulike årstall.

Kjeller:
Kjellervindu ved kjøkken i kjellerleilighet har 2-lags isolerglass fra 2004. På soverom i hoveddel er det vindu med 2-lags glass fra 2011, dette er ikke godkjent som rømningsvindu. På soverom i utleiedel og på vaskerom er det trevinduer med koblet glass, antatt fra byggeår.

1. etasje:
Vindu i hybeldel har 2-lags glass fra 1987. Kjøkkenvindu har 2-lags isolerglass fra 1995. Vindu på soverom har 2-lags isolerglass fra 2024. I stue er det et stort vindu med 3-lags isolerglass, med ukjent produksjonsdato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid.
Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av vinduenes alder.
I hybelrom er det ett vindu med punktert/ falmet glass

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak på vinduer ut fra alder. På grunn av vinduenes alder kan imidlertid tidspunkt for utskifting nærme seg. Punktert vindu anbefales skiftet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, 2-lags isolerglass fra 1987.
Fra stue er det heve-/senkeskyvedør til veranda med 2-lags isolerglass fra 1992.
Fra kjøkken er det heve-/senke balkongdør med 2-lags glass fra 1988.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har to verandaområder, begge oppført i treverk med rekkverk av tre. Rekkverk er målt til ca. 95 cm.
Fra kjøkken er det utgang til en veranda i treverk med åpen underside mot terreng. Rekkverk i tre er målt til ca. 90 cm.
Fra spisestue/stue er det utgang til en vestvendt veranda, også oppført i treverk med rekkverk av tre. Verandaen har veggmontert belysning, og varmeovn, og det er adkomst til hage via ekstern trapp.
Det var snø på befaringstidspunktet, og det var derfor ikke mulig å inspisere verandadekke og konstruksjon nærmere.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper i treverk fra hage opp til veranda. Fra innkjørsel er det enkelte trappetrinn i skifer/stein opp til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjon og har dekke av asfalt og delvis grus. Det er murvegger av Siporex på begge sider, med sprekker i mur.
Taket består av gipsplater, med en uferdig overflate.
Gjennmurt inngangsdør av Lecatil bolig.
Garasjen har hemsetrapp opp til hems på ca. 13 m² med lav takhøyde.
Det er elektrisk portåpner, denne er delvis defekt. Det er innlagt belysning i garasjen, og garasjen har vindu.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har følgende overflater:

Kjeller:
I hoveddel er det 3-stavs parkett i trapperom og soverom. I bod og vaskeromsdel er det fliser og malt betonggulv, det er vegger av panel, pussede malte murvegger og malte plater i kjeller hoveddel.
I kjellerleilighet er det fliser av ulike typer på de fleste gulv, med unntak av stue/kjøkken som har furugulv.

Vegger i kjellerleilighet består hovedsakelig av pussede murvegger, samt enkelte lettvegger.
Takene er i hovedsak utført med malt og behandlet trepanel. På soverom i utleiedel er det platehimling, og på vaskerom er det støpt betongtak.
Takhøyde i kjøkken er ca. 1,98 m.

I hovedetasjen består
Gulvet av fliser i entré, laminat i hybelrom, parkett i stue/kjøkken og fliser på begge bad.
Vegger er i hovedsak slette, malte flater, med strie i stue. en liten sprekk på vegg soverom.
Tak i stue/kjøkken har slette malte plater og det er montert lydbøyler i tak i stue, hybelrom og på ett soverom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Overflateoppussing i enkelte rom må påregnes ved kjøp av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da det er avdekket bom under fliser i kjeller. Det er også observert avskalling på murvegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fliser med bom er ikke registrert løse og det er ikke registrert markante sprekker i fuger. Videre tiltak på flisene anses derfor ikke som nødvendig. Det anbefales tiltak på grunnmur og etterpussing av murvegger. Overflatebehandling i utleiedel anbefales samt generell overflate behandling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i betong.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å avdekke høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert ved denne kontrollmetoden.

Kjeller:
I denne boligen er kjøkken/stue og soverom kontrollert i kjeller.
På soverom er det målt ca. 7 mm avvik på 2 meter, og totalt ca. 11 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken er det målt ca. 11 mm avvik på 2 meter, og totalt ca. 18 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
I denne boligen er stue og soverom kontrollert i 1. etasje. Det er ikke foretatt målinger som viser avvik ut over det som kan forventes for bygningens alder og konstruksjon.

Kravet iht. NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med åpenpeis og vedovn plassert i stue i 1. etasje. Feierluke i kjeller.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene er utført i betong, furu og parkett. Veggene består av betong/mur og panel. Det er foretatt hulltaking, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er utført ved vegg mot grunn på soverom i utleiedel. Fuktkvotemåling i konstruksjonen er målt til ca. 26 vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsgrad 2 settes da det er avdekket fukt mot grunnmur i utforet vegg. Det er også observert saltutslag på grunnmur flere steder i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med håndløper på én side fra entré ned til utleieleilighet. I hoveddel er det en vindeltrapp fra kjeller til hoveddel. Avstand mellom trinn er målt til ca. 13,5 cm.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. Det er skyvedør fra gang til trapperom. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet i 1. etasje er pusset opp rundt 2002. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan vurderingen kun baseres på synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i format ca. 20 × 20 cm, og innvendig tak er malt. Det er montert downlights som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 30 × 30 cm med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fuger bør skiftes ut.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og egen dusjsone avgrenset med glassbyggerstein. Det er håndklevarmer på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt ved/i Fra inspeksjonsluke i vegg ved dusjsonen..



1.ETASJE > BAD HYBELROM

Generell

Beskrivelse

Bad tilknyttet hybelrom i 1. etasje er opplyst pusset opp rundt 2007. Det er opplyst at det er utført ny membran og lagt nye fliser på gulvet etter befaringstidspunktet til takstmannen vinteren 2026. Arbeidet er ikke kontrollert av takstmannen.

Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 (TG2) er derfor satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon må vurderingen baseres på synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD HYBELROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i format ca. 20 × 20 cm, og innvendig tak er malt. Vegglampe er benyttet som lyskilde. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene. silikonfuger og fuger ble skiftet 2026 (ref eier)

1.ETASJE > BAD HYBELROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er lagt nytt gulv med ny membran og fliser ((flis på flis)på gulvet med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 21 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.
silikonfuger og fuger ble skiftet 2026 (Ref eier)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD HYBELROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Ifølge eier er det lagt ny membran på baderomsgulvet i 2026. Membran på vegger er fra eldre dato og gis tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av alder.
Membranen på gulvet er etablert etter befaring, og arbeidet er derfor ikke vurdert av takstmannen

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger. membran og fliser på vegger er før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETASJE > BAD HYBELROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjkabinett fra 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.
• Det er avvik:

Dusjdør står for nært gulvet og kan ikke åpnes/lukkes tilfredsstillende. Det er observert svelling i baderomsinnredningen. Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

1.ETASJE > BAD HYBELROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD HYBELROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det er påvist unormale forhold. Hulltaking er utført i vegg bak våtsone ved kjøkken. Fuktkvotemåling i konstruksjonen er målt til ca. 18 vektprosent, noe som indikerer fukt i vegg, men under avviksgrense.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fukt i vegg, men nivået er under avviksgrense.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomgå og utbedre fuger på badet, og deretter følge med på fuktutviklingen i vegg over tid.



KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Våtrom i kjeller er pusset opp rundt år 2005. Byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen av badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan vurderingen kun baseres på synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På bad/vaskerom i utleieleilighet er det pussede murvegger og fliser i dusjsone. Det er taklampe som lyskilde, hvor én lampe mangler deksel. Taket er utført med behandlet furupanel. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 20 × 20 cm med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe mangelfulle fallforhold mot sluk, samt enkelte fuger med sprekker og/eller løs fugemasse og avskalling på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjikt/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: 2010 **Kilde:** Eier

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, membran er ikke observert i sluk og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har baderomsinnredning med benkeplate i heltre og nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjvegger/dusjhjørne med dusjforheng samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte, det skal også være tilluft til badet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk og tilluft fra luftespalter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



KJELLER > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til yttervegger og består av innvendige 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 kan oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjeller er fra antatt byggeår, med utført overflateoppussing i nyere tid. Rommet har fliser på gulv, pussede murvegger mot grunnmur og malt, støpt himling. Det er utenpåliggende avløpsrør og naturlig ventilasjon. Det er registrert gode fallforhold mot sluk. Sluk er eldre soilsluk, antatt fra byggeår.

Rommet har vaskeromsinnredning med dobbel vegghengt utslagsvask i metall, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt innredning med hyller og benkeplate. Varmtvannstank er plassert i rommet. Det er ikke flislagt under varmtvannstanken. Rommet har vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, løs puss på vegger og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da alle vegger 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 kan oppfattes som en garanti for rommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Romslig kjøkken/spisestue med kjøkkeninnredning fra ca. 2012.
Innredningen er levert av Sigdal og har profilerte fronter.
Kjøkken med egen utgang til veranda.
Gulvet har parkett. Veggene er utført med slette, malte flater og vegger med strie. Taket er slett malt og har taklampe samt belysning under overskap som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Integrert stekeovn fra Siemens
- Integrert dampovn fra Siemens
– Induksjonstopp fra Bosch
– Oppvaskmaskin fra Asko
– Kombiskap fra Electrolux
– Avtrekksvifte fra Grepa

Benkeplaten er i laminat, med planlimt dobbel vask i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte vegger. Kjøkkenvindu gir rikelig med naturlig lysinnslipp.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet.



1.ETASJE > STUE/KJØKKENB SOVEROM HYBELROM

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

På kjøkkenet i hybelrom er det skap med profilerte fronter. Kjøkkenet er utformet som et enkelt hybelkjøkken med to kokesoner og kjøleskap. Det er tilrettelagt plass for vaskemaskin ved siden av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet har benkeplate i metall med ettgreps blandebatteri. Gulvet har laminat, veggene er slette og malte, og taket er slett malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes da kjøleskap i hybel er defekt. Det er montert vaskemaskin på kjøkken uten vannstoppersystem. Det anbefales å installere både komfyrvakt og vannstoppersystem. Det er også observert at noe tapet er løst og har krøllet seg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å installere både komfyrvakt og vannstoppersystemsamt bytte kjøleksap Det er også observert at noe tapet over benkeplate er løst og har krøllet seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > STUE/KJØKKENB SOVEROM HYBELROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



KJELLER > KJØKKEN / STUE UTLEIEDEL

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ca. 2010 med kjøkkeninnredning levert av IKEA.

Gulvet har furugulv, veggene består av pussede murvegger, og taket er utført med malt panel og taklamper som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Frittstående komfyr fra Asko
– Kjøleskap fra IKEA
– Fryseskap fra Beko
– Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplaten er i laminat, med topplimt vask i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. To kjøkkenvinduer med lysinnslipp.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe skade på kjøkkeninnredningen. Tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

som nødvendig tiltak.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Skader på kjøkkeninnredningen er av estetisk karakter og vurderes ikke som nødvendig tiltak.







KJELLER > KJØKKEN / STUE UTLEIEDEL

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I kjeller/bodromdel er det toalettrom fra ca 2003, med fliser på gulv og vegger. Rommet har naturlig ventilasjon, gulvmontert toalett og vindu. Toalettrommet har ikke servant.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i kobber. Stoppekran er lokalisert på soverom i kjeller. Utvendig kran på vegg med innvendig stoppekran lokalisert i bod kjeller.

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og har dermed en alder på over 25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt, og tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stue i husets 1. etasje fra 2025, med utvendig aggregat plassert i hage under overbygg. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

På vaskerommet i kjeller er det plassert en varmtvannstank på ca. 200 liter, med ukjent produksjonsår.
I utleieleiligheten (Under trapp) er det montert en varmtvannstank på ca. 200 liter med produksjonsår 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på varmtvannsbereder plassert under trapp i utleieleilighet. Denne mangler avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger. Varmtvannsberederen er fra år 2000 og er dermed over 20 år gammel. Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Tilstandsgrad 2 settes også på varmtvannsbereder på vaskerom, begrunnet med alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppsystem da varmtvannsberederen ikke har avrenning til sluk. Det bør også etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Det er per i dag ikke behov for utskifting av tanken da den fungerer som den skal, men på grunn av alder bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig.



TG 1 Oppvarming.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på badene (Ikke vaskerom i kjeller), i entré og i trappegang og soverom i kjeller. Det er peisovn og åpen peis i stue.
Varmekildene er ikke funksjonstestet. Det er lagt til grunn at rom med termostat å vegg har varmekabler i gulv.

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

Boligen har to sikringsskap, ett for hoveddel og ett for utleiedel. Sikringsskapene er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringer er, ifølge merking på kurs er den angitt til 50 A, PÅ kursbenevnelse i skap er de angitt til 63 A og 32 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble skiftet ut eller modernisert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er utført de siste fem årene. Det er observert manglende deksel som beskyttelse for ledninger, samt rustdannelse rundt inntakskabel.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av antatt faste masser/fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen for boligen er fra byggeår, og forventet levetid anses som utløpt. Det er avdekket fukt i grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes da forventet levetid for dreneringen er overskredet. Det er i kjeller registrert flere tegn til fuktutslag på grunnmur, og det er målt fukt i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med betong og antatt lettbetong i tilbygg.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over relativt flatt området. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare (flomfare 2 av 6).

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger, flom og rasfare (I henhold til NVE) samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.

Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.

Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I boligen er følgende forhold avdekket, og videre undersøkelser og/eller utbedringer anbefales:

Rom i kjeller er ikke søkt om. Det er ikke godkjente rømningsvinduer på soverom i kjeller, og rom i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke etablert nødutgang, utover vinduer i utleieenhet, Rømningsvinduer i kjeller er plassert mer enn 1 meter over terreng. Det anbefales å etablere stige eller andre egnede hjelpemidler for å sikre tilfredsstillende rømning.

Avstand mellom trinn i innvendig trapp er målt til ca. 13,7 cm (Krav 10 cm)

Rekkverk på veranda er målt til 95 cm, dagens krav til høyde er 100cm.

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdier eller gjennomføre tiltak, men dette anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Takhøyde kjeller er målt til 198 cm som er under dagens krav til takhøyde.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Både rekkverkshøyde på veranda og avstand i trappegang er under dagens krav. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det foreligger ikke krav om å heve rekkverk, endre trappeutforming eller gjennomføre radonmåling, men dette anbefales. Det anbefales også å utføre jevnlig el -kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold anbefales utbedret. Det bør tas kontakt med fagperson for vurdering og rådgivning knyttet til utførelse. Kostnader til utbedringer er ikke fastsatt, og det må innhentes pristilbud.

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

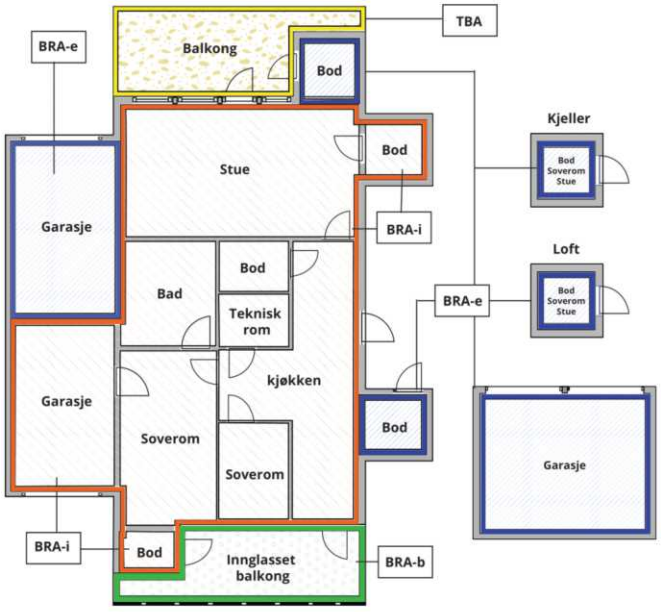
Hva er måleverdig areal?

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

Selveier tomannsbolig (horisontaldelt)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	138	26		164	26
Kjeller	113			113	
SUM	**251**	**26**			**26**
SUM BRA	**277**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, entré, vindfang, stue/kjøkkenb soverom hybelrom, trapperom, bad hybelrom	Garasje	
Kjeller	Soverom, trapperom, gang, bod 1, bod 2, bod med vask, bad/vaskerom utleiedel, vaskerom, soverom utleiedel, gang utleiedel, kott utleiedel, kjøkken / stue utleiedel, toalettrom, trapperom hoveddel		

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

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 mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasjen er oppmålt til 26 kvm og er ført som BRA-e. Hems på garasjen har lav takhøyde og er målt til ca. 20 kvm gulvareal. Det er to verandaer i tilknytning til 1. etasje, disse er oppmålt og ført som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført enkelte mindre endringer i innvendig veggstruktur sammenlignet med originale tegninger.
Kjellerleilighet og øvrige rom i kjeller er ikke søkt om, og rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold.
Ingen av utleiedelene er søkt om eller godkjent
Takhøyde kjeller er målt til 198 cm som er under krav til takhøyde på oppføringstidspunkt (1950) på 200 cm.

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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	48	184		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nils Bays vei 9

Hjemmelshaver
Grorud Egil, Rode Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tåsen. Eiendommen grenser direkte til friområde med store plenarealer. Kun få minutters gange til Havnabakken og Damefallene - flotte friområder som strekker seg helt inn i Nordmarka. Den nærmeste delen av Damefallene er et populært lekeområde for barn med bl.a. skøyteis og akebakker på vinteren.
I kort avstand fra boligen ligger idylliske Sognsvann med bademuligheter, grilling, strandvolleyball og kiosk. Rundt Sognsvann går det en populær løype på ca. 3,7 km som også er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Fra Sognsvann går det lysløype inn til koselige Ullevålseter. Ullevålseter har en tradisjonsrik kafé og er et knutepunkt for turveier, skiløyper og stier i den sørlige delen av Nordmarka.
Fra eiendommen er det kort gangavstand til Tåsen barneskole, barnehager, bussholdeplass og T-banestasjon, samt gode servicetilbud. Nærmeste handlesenter er Tåsen Senter med dagligvare, apotek, frisør og diverse forretninger. Ullevål Stadion kan skilte med et godt utvalg av butikker, service- og helsetilbud, i tillegg til Vinmonopol og flere spisesteder. For et bredere utvalg er det en kort kjøretur til både Storo Storsenter og Majorstuen med sin populære handlegate Bogstadveien.
Gang/sykkelavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen, nye BI, Sognsvann, ca 15 min på sykkel til Oslo sentrum etc. Det er mange gode idretts-/friluftstilbud i nærmeste radius

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det finnes biloppstillingsplass foran garasje, samt gateparkering i området.

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

Fellestomt på totalt 913 kvm som er inndelt med privat havedel for hver seksjon. På fremsiden av boligen ved inngangspartiet er det fellesareal med en biloppstillingsplass til hver seksjon.
Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass, plenarealer, prydbusker og beplantning. Hagen ligger solrikt og skjermet til og har direkte adkomst til flotte grøntarealer med fotballbane.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Strøm: ca 2710 pr mnd. i 2025
TV / internett ca 1500 pr mnd
Andel Kommunale avgifter i 2025 er 20.245
Andel husforsikring 9214 i 2025

Fra 2026 vil seksjonene gå fra 50% til 60% i eierbrøk, dette vil påvirke felleskostnader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	20.01.2026	
3	20.01.2026	
4	21.01.2026	
5	21.01.2026	
6	02.03.2026	
7	02.03.2026	
8	13.03.2026	
9	15.03.2026	
10	15.03.2026	
11	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser 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.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

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 utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det 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

Forutsetninger

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Rode	Egil Grorud

Gateadresse
Nils Bays vei 9

Poststed	Postnr
OSLO	0876

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 27360745/19

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjellerrom. Badegulv i hybel lagt om med ny membran og fliser i 2026.

Document reference: 186260035

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye fliser, varmekabler og membran lagt på baderom hybel

Arbeid utført av: Artur Bygg Artur Jan Zarzewski

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran byttet ifbm oppussing av baderom på hybel

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom i kjeller har fuktutslag mot yttervegger, murpuss falt av.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt tak ferdigstilt mars 2026 etter fuktskade på loft i naboseksjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i garasje med tilhørende hems i 2024/25. Tiltak utført i tråd med anbefaling fra Rentokil.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med oppgradering av kjøkken/hoveddel, er det lagt om ledninger.

Arbeid utført av: Kjelsås elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll ca 10 år siden. Pålegg på vaskerommet ble utbedret av nåværende eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260035

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i hybel er bygget av en snekker. Kjøkken / bad i kjeller er utført av snekker/ murer for mange år siden.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt yttertak, lekter og takstein

Arbeid utført av: TB tak og fasade as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et rom i boligen brukes som hybel med bad og hybelkjøkken.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rommet er godkjent for varig opphold, men det er ikke søkt om hybel

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flere rom i kjeller er innredet, ikke bruksendret

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel og innredning kjeller er ikke omsøkt

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brann- og tilsynsrapport fra Brann - og redningsetaten fra 2014.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260035

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboseksjon har meldt om "muselyd" - tiltak utført

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Rode	d7c6f02bc3dd16f327ff32 90695102e6bdeb3537	14.03.2026 14:17:26 UTC	Signer authenticated by One time code

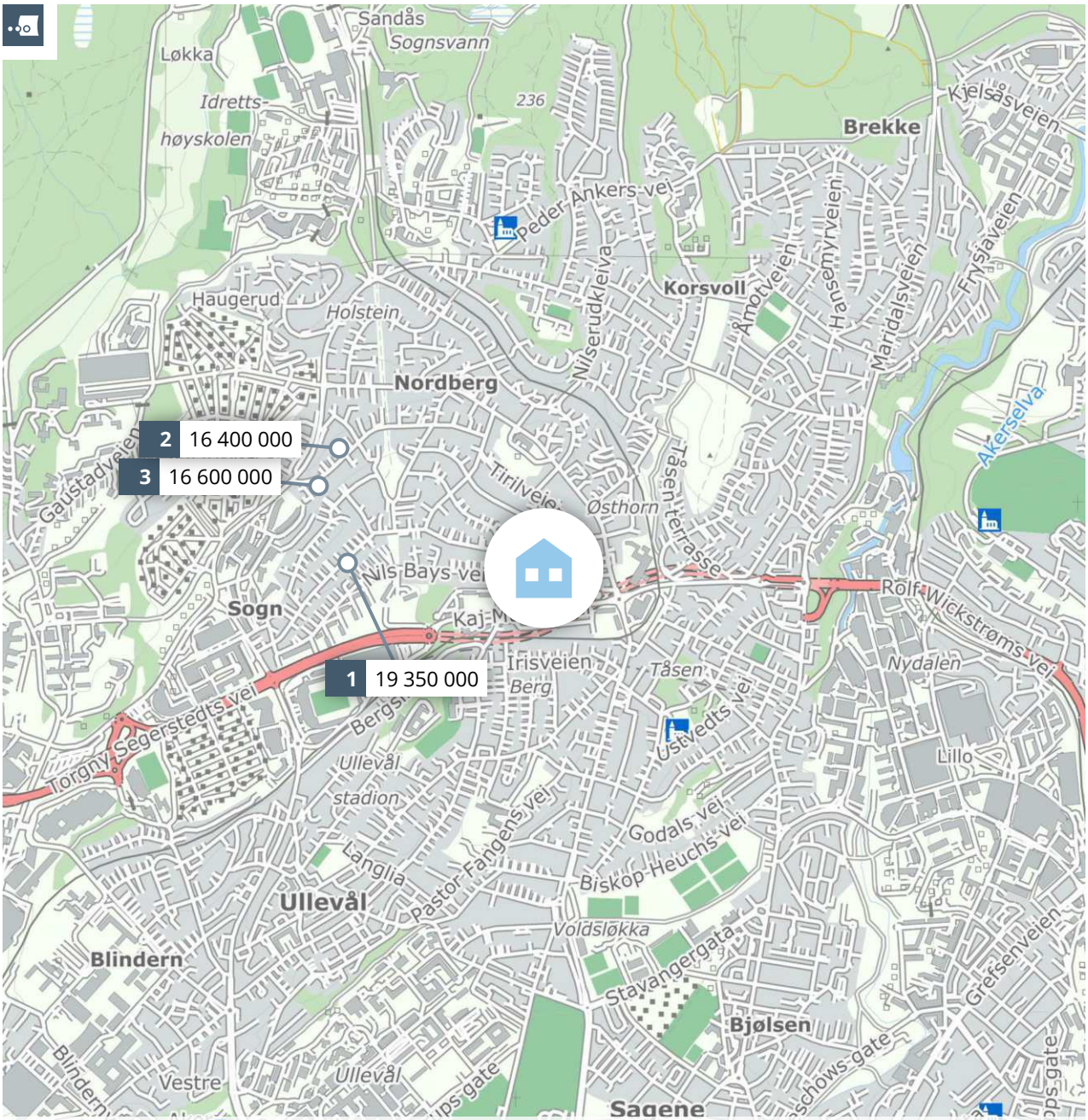
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Grorud	f0a41372870e8210b0aa7 66fcc478a44f11c58c0	14.03.2026 14:18:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260035

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

NILS BAYS VEI 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 14.03.2026

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 9, 0876 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 48 BNR 184 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TÅSEN

Verdivurdert til

16 500 000

-	16 500 000	65 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	251 m²	26 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt					914 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Konvallveien 17				24.09.2025	19 800 000	**19 350 000**	0	19 350 000	**87 162**
	222 m²	1955	1 081 m²	5 sov						
2	Bregneveien 37				09.07.2025	-	**16 400 000**	-	16 400 000	**-**
	0 m²	1937	0 m²	- sov						
3	Bregneveien 44 A				28.03.2023	16 500 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**94 318**
	176 m²	1935	881 m²	5 sov						

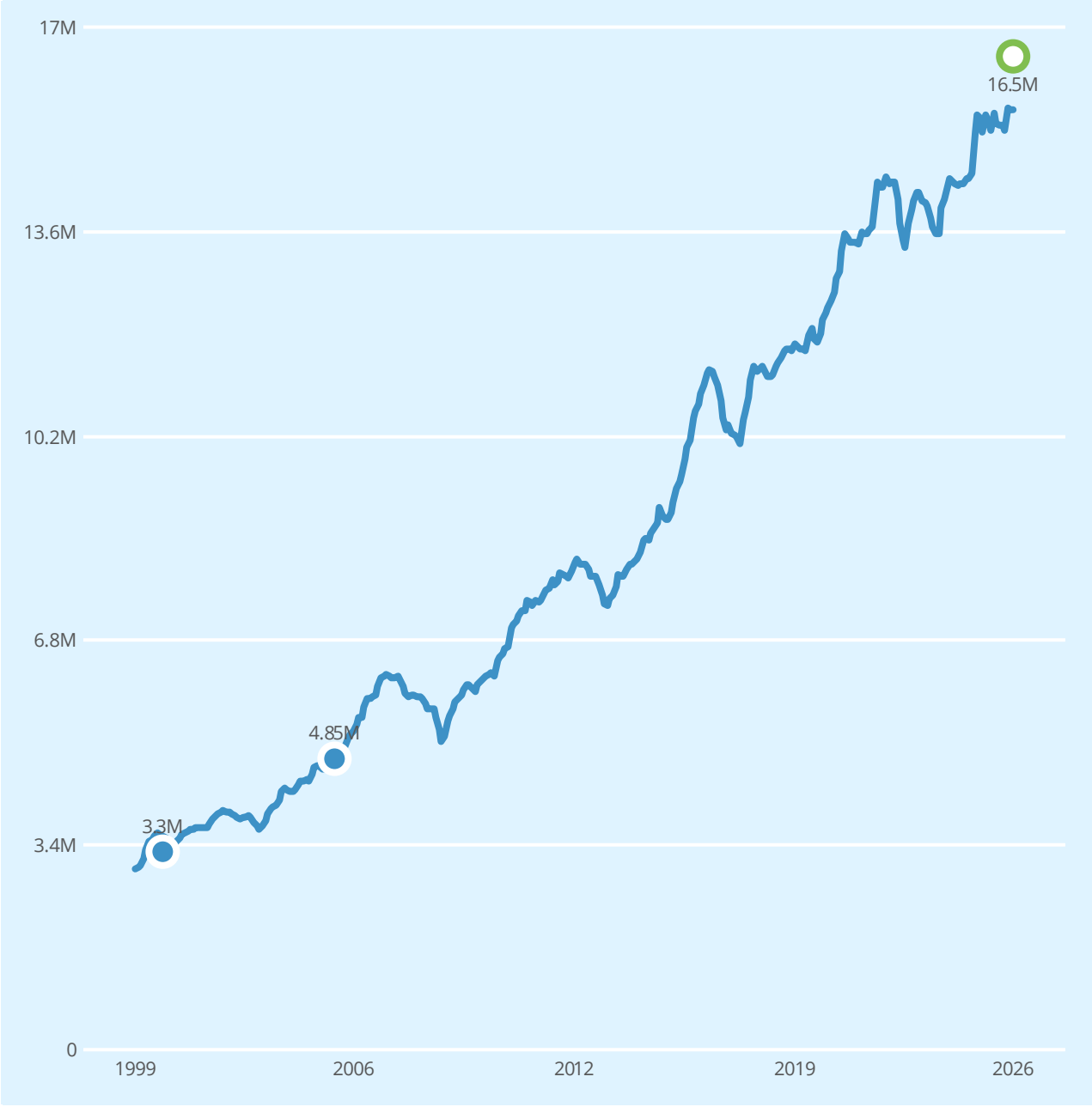
Lys, flott og svært romslig 1.etg + kjeller i horistontaldelt tomannsbolig
•Egen hagedel rundt tre sider av huset og solrik, vestvendt terrasse på 23 kvm
•1.etg på 138 kvm består av vindfang, entré, hall, stue m/ utg terrasse, kjøkken/spisestue m/ utg balkong, 3 soverom og familiebad. Ett av soverommene har inngang fra lukket entré og er innredet som hybel m/ eget kjøkken og bad (leieinntekt ca 10.000/mnd).
•Stor kjeller med potensial (113 kvm) med trapp både fra vindfang og intern trapp fra stue 1.etg.
•Garasje til en bil
•Nytt yttertak på huset fra 2025/2026
•Barnevennlig og solrik beliggenhet, grensende til friområdet Månejordet. Innen 5 min gangavstand til T-bane på Berg, busser, Tåsen skole, Tåsen senter, Havnabakken og Damefallet

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 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.09.2005	19.09.2005	16.11.2005	4 500 000	4 850 000	-	4 850 000
12.07.2000		12.07.2000	-	3 300 000	-	3 300 000

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

14
tomannsboliger til salgs

16.8M
16.4M
16.0M
15 639 000 Prisantydning i snitt
15.2M
14.8M
14.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

14
tomannsboliger solgt

16.2M
15.9M
15.6M
15 521 000 Salgspris i snitt
15 243 000 Prisantydning i snitt
15.0M
14.7M
14.4M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

95 795 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

76 958 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

65 737 Nils Bays vei 9 Totalpris 16 500 000

VEDTEKTER FOR

SAMEIET NILS BAYS VEI 9

Erstatter vedtekter av 1. februar 2022

§1 NAVN, FORMÅL OG SEKSJONSINNDELING

Sameiets navn er Boligsameiet Nils Bays vei 9. Fullstendig adresse er: Nils Bays vei 9, 0876 Oslo.

Sameiet består av to boligseksjoner:

- Seksjon 3 – gnr. 48, bnr. 184, snr. 3
- Seksjon 4 – gnr. 48, bnr. 184, snr. 4

Eiendommen ligger i Oslo kommune. Tinglyst sameiebrøk er 1/2 på hver seksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, drift, vedlikehold og forvaltning av eiendommen.

Seksjon	Sameiebrøk	Garasje merket	Biloppstillingsplass merket	Tomt merket
Snr. 3	½	Snr. 3	Snr. 3	Snr. 3
Snr. 4	½		Snr. 4	Snr. 4

For øvrig se vedlagte kart over seksjoner og tomt, hvor fellesareal og arealer knyttet til hver seksjon er inntegnet og fargelagt. Fellesareal er merket med F.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har rett til bruk av egen seksjon og tilhørende tilleggsdeler.

Seksjonseier plikter å:

- Overholde eierseksjonsloven
- Overholde plan- og bygningsloven
- Overholde brann- og sikkerhetsforskrifter
- Følge disse vedtekter og vedtak

Bruk av seksjonen og fellesareal må ikke medføre urimelig eller unødig ulempe for den andre seksjon.

Nødvendige ledninger, rør, kabler og tekniske installasjoner som betjener begge seksjoner, kan føres gjennom en bruksenhet dersom dette ikke medfører vesentlig ulempe.

Seksjonseier plikter å gi nødvendig adgang til egen seksjon for kontroll, vedlikehold og reparasjon av felles installasjoner.

Den enkelte seksjonseier kan fritt disponere over sin seksjon ved salg, gave, pantsettelse eller utleie innenfor rammen av lov og disse vedtekter.

§3 FELLESUTGIFTER, FORDELING OG DRIFT

3.1 Prinsipp

Tinglyst sameiebrøk er 1/2 – 1/2.
Felleskostnader fordeles likevel etter følgende differensierte modell.

3.2 Kostnader fordeles etter brøk 60/40 for henholdsvis seksjon 3 og 4.

Dette gjelder alt av kostnader, også fremtidig vedlikeholdsarbeid med mindre kostnaden utelukkende kan knyttes til én seksjon (§3.3). Eksempler på kostnader som dekkes etter brøk 60/40 er

- Felles administrasjon og bankkostnader
- Regnskap
- Kommunale avgifter
- Tak, fasade, yttervegger
- Bygningsforsikring
- Felles tekniske installasjoner
- Rehabilitering og større vedlikehold

3.3 Særkostnader

Kostnader som kan henføres til én seksjon alene, bæres fullt ut av den aktuelle seksjonseier.
Dette gjelder også:

- Skader forårsaket av seksjonseier eller leietaker

3.4 Vann- og avløpsgebyr og vannmåler

Sameiet kan ved enstemmig vedtak beslutte å installere vannmåler i henhold til Oslo kommunes regler.

Kostnader til installasjon, drift og vedlikehold av felles vannmåler fordeles etter fordelingsnøkkelen i §3. Dersom det installeres separate vannmålere for hver seksjon, skal vann- og avløpsgebyr fordeles etter faktisk målt forbruk for den enkelte seksjon.

Kostnader knyttet til installasjon og vedlikehold av separat vannmåler for én seksjon bæres av den aktuelle seksjonseier.

3.5 Prinsipper for drift

Sameiet skal drives på en enklest mulig måte, med minst mulig felles anliggende, dog uten å komme i strid med loven. Det som må tas beslutninger om i fellesskap er bl.a. betaling av kommunale avgifter, om forsikring skal være felles eller ordnes av hver enkelt, samt angående fellesarealer, herunder adkomstvei og parkering.

Den ene sameier har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot den andre som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten frem til forgreningspunkt. Elektriske installasjoner omfattes frem til seksjonens sikringsskap.

Vinduer, ytterdører og andre bygningsdeler som eksklusivt betjener én seksjon, vedlikeholdes og bekostes av vedkommende seksjonseier - selv om disse er del av byggets fasade.

Ytre vedlikehold av tak, grunnmur, bærende konstruksjoner og fellesarealer er sameiets ansvar og fordeles etter §3. Drenering, grunnmur og fundament anses som del av byggets bærende konstruksjon og er sameiets ansvar.

§5 UTLEIE OG SÆRLIG ANSVAR

Seksjonseier kan leie ut hele eller deler av sin seksjon. Utleie skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning.

Økning i forsikringspremie som følge av utleie bæres fullt ut av den seksjon som leier ut.

§6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§7 FORSIKRING

Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Skade som kan henføres til én seksjon eller dennes leietaker, og som ikke dekkes av forsikring eller som medfører egenandel, bæres av vedkommende seksjonseier.

§8 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§9 STYRET

Sameiet har etter eierseksjonslovens § 38, punkt 6, besluttet at det ikke skal velges styre, men at styrets funksjon, etter loven, skal utøves av sameierne i fellesskap. Det skal allikevel velges en styreleder.

§10 STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Alle beslutninger i dette sameiet, som kun har to seksjoner, treffes ved enstemmighet.

En sameier kan ikke forhindre vedtak ved å la være å møte til varslede sameiermøter. Hvis en sameier ikke møter frem, skal nytt møte varsles. Hvis den ene sameier fremdeles ikke møter, kan den andre gjøre vedtak som er nødvendig i forhold til sameiets drift og normalt vedlikehold.

Det forutsettes at det er sannsynlig at begge sameiere er kjent med møteinnkallelsen.

§11 OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine møter og vedtak.

§12 SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når en av sameierne finner det nødvendig, og samtidig oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.
Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Blir det ikke kalt inn til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning

- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre man er enig om noe annet. Hver seksjon har en stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

§14 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlige misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen den frist som ikke skal settes kortete enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§15 FRAVIKELSE
Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er en sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. Lov om eierseksjoner§ 27.

§16 ENDRING AV VEDTEKTER
Vedtektsendringer krever enstemmighet.

Vedtektene er godkjent for Boligsameiet Nils Bays vei 9 av hjemmelshavere til seksjonene.

Dato: _____

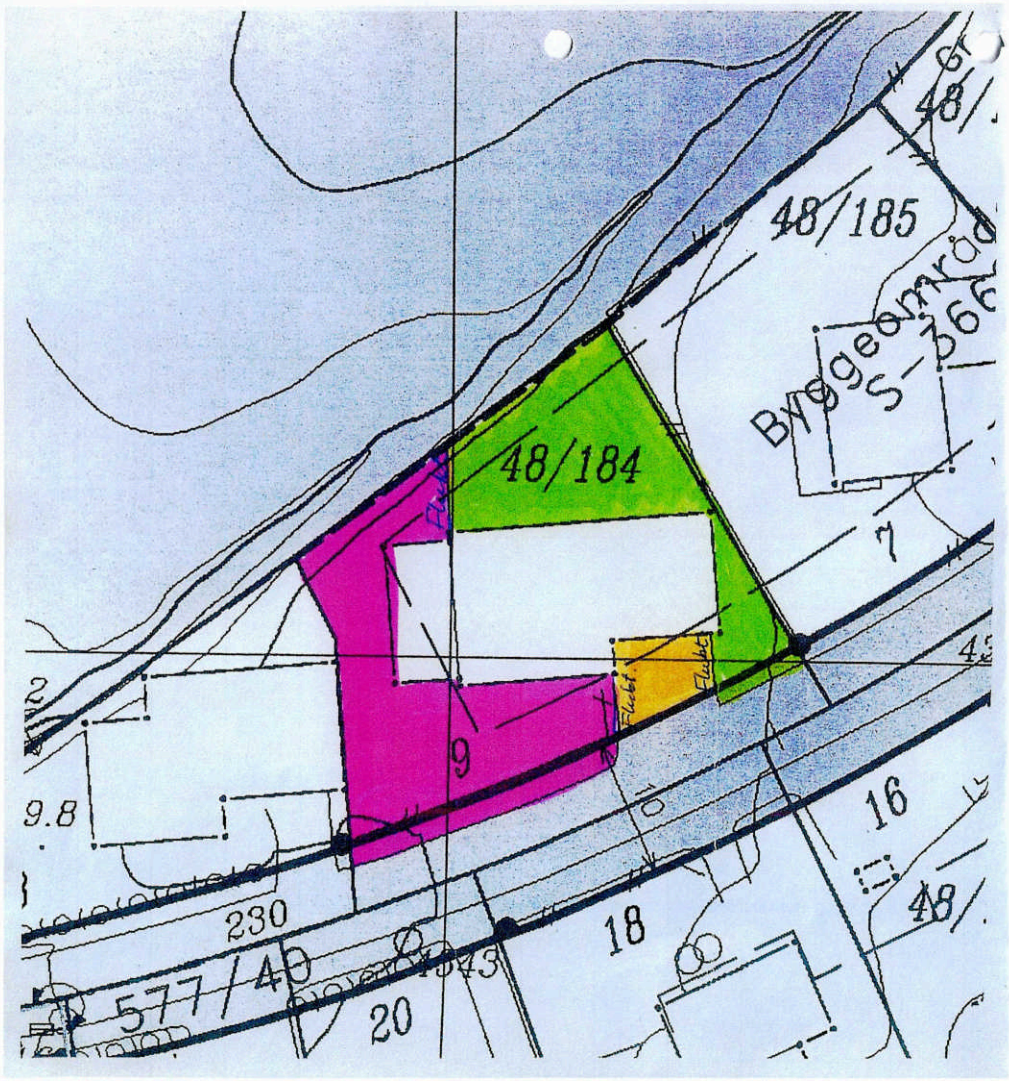
_____

Hjemmelshaver seksjon 3

Dato: _____

_____

Hjemmelshaver seksjon 4



NILS BAYS VEI 9

G.nr/B.nr: 48/184

VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Arealoversikt utomhus for seksjonene 5 og 6

S.nr. 3

S.nr. 4

Fellesareal

G.nr. 48 B.nr. 184
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. I

L.nr. 1211
Dat. 27/4-50
Antall bilag

OSLO KOMMUNE
Byggingskontrollen

EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Våningshus
Lal. 2/4.

Eier :	Sted :	Ansvarshavende :
Herr Lauritz L. Rorte	Berg	Tömmerm. Per Övregard, Sognsveien 212, Sogn. EB.
adr. Kristinelyst gt 7 Oslo	Tomt nr.	Kort sendt 13/7-50.
Anmelder :	til ver 2.50	
Ark. Th. Gran	Sendt vegsj. 3/5-50	
adr. Nikolaus 13 Oslo	Retur 6/7 50	Bebygget areal
	Gebyr	1.ets. 101 T/E
	Tillatt påvist	2.ets. 98 T/E
	Ferdigatt.	Garasje
	Forespørsel ang. ferdigatt. sendt:	Uthus
		Fasaderåd 3/5-50 Godk.
		Brannsj.
		Helseråd
	Vegsj. (ang. veg) 13/7-50	Reg.vesen
	Brannsj. -"-	
	Kloakkvesenet	

Detektiv må skaffes
Fasaderåd
2/5-50 MK.

Gravning sendt 16/6-50. EB.

Bileg: 15.17-23
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
25/5-50 JJ

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 48/184. Nils Baysvei 9.	Journalnr: 56/2745.	Tegn.nr: 1-
Arbeidets art: Garasje.	Innlevert: 10/10-56.	
Bygningens art:		
Byggherre: Lauritz S. Rode, Nils Baysvei 9.		
Byggemelder: Ark. Guthorm Kavli, St. Olavsgt. 1. Oslo.		

Dato

18. juli 1957. FG/AaK.

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

Taket må senkes mest mulig, som antydet på tegningen. Garasjens tak må innvendig kles brannherdig.

Revidert tegning må innsendes.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, III. * 41 01 50.
- [ ] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

K. Frogner
bem.

Finn Giertsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

Jnr. 56/2745/FG/AaK.

Herr arkitekt Guthorm Kavli,

St. Olavsgt. 1,

Oslo.

Ad garasje på gnr. 48, bnr. 184,
tilh. herr Lauritz S. Rode.

Tegning nr. 2 returneres og er den gjeldende.

Tegning nr. 1 utgår og er makulert.

For øvrig henvises til tidligere approbasjonsskriv.

Brannvesenets uttalelse av 28/8-1957 vedlegges i gjenpart.

Påleggene må følges.

Oslo bygningskontroll, den 7. september 1957.

Y. Riis
bem.

Finn Giertsen.

Herr Arne Böhler,

Nils Bays vei 7,

Sogn Nageby.

Sekr. Jacob B.Nielsen

JBN/Asu

/1 1957

Ad garasje på gnr 48 bnr 184, Nils Bays vei 9, L.S.Rode.

Man tillater seg å meddele at byplanrådet 22.ds. pånytt behandlet spörsmålet om garasje på ovennevnte tomt.
Rådet gjorde sånt vedtak:

" Byplanrådet godkjenner beliggenheten av garasje på gnr 48 bnr 184 på 37 m2 i 1 m avstand fra nabogrense i öst og med hjörne ca. 4 m fra kant regulert vei. "

Man gjör oppmerksom på at etter vedtatt plan kan garasjen på bnr 184 plaseres 1 m fra Deres grense.

Vedtaket kan påankes til Kommunal- og arbeidsdepartementet. Event. anke må være innsendt gjennom byplankontoret innen 14 dgr. fra dato.

For byplansjefen

Jacob B.Nielsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Tilbygg samt innvendige forandringer i 1. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nils Bays vei 9.	gnr. 48, bnr. 184.	71/925

Byggherre

Karen og Lauritz Rode
Nils Bays vei 9

OSLO-8.

Ansvarshavende

Byggmester Rasmus Öygard
Österheimsveien 23

OSLO-5.

KV/NU.

Dato
7. juli 1972.

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

Forbehold:

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at rekkverket på den brede terrassetrappen slöyfes under forutsetning av at beplantning er utfört som tilskrevet i brev av 28-5-72, men byggherren må selv være ansvarlig for mulige ulemper som följe av dette.

Knut Vollene

fung. Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKI. C-14. 10.000. ANDVORD. 23X40/71 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

VEDLEGG A2

Linje Arkitekter AS
Skippergata 31
0154 OSLO

Dato: 26 SEPT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200107912-3 Saksbeh: Anne Berit Raae | Arkivkode: 516.2
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NILS BAYS VEI 9	Eiendom:	48/184/0/0
Tiltakshaver:	samme	Adresse:	,
Søker:	Linje Arkitekter AS	Adresse:	Skippergata 31, 0154 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Søknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplan S-3669 av 17.06.98, grense for bebyggelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplan S-3669 av 17.06.98, grense for bebyggelse. Vedlagt utsnitt av reguleringskartet med plan-og bygningsetatens påtegnelse av 25. 09. 2001 og tegninger no.1, 2 og 3.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av melding -enkelttiltak etter plan- og bygningsloven §§86a og 95b.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Plan- og bygningsetaten opplyser at ved innlevering av byggemelding/søknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplan S-3669 av 17.06.98, grense for bebyggelse.

Særlige grunner:
I forbindelse med søknad om dispensasjon er det prosjektert fasadeendring/ombygging på eksisterende bolig. Boligen er oppført før vedtatte reguleringsbestemmelser ble vedtatt og ligger i dag utenfor grense for bebyggelse. Endringen medfører ikke at tiltaket blir liggende ytterligere utenfor grense for bebyggelse.
Saken er forelagt Byantikvaren som ikke ønsker å uttale seg i saken.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3669 av 17.06.98, med reguleringsbestemmelser for boligområdet Sogn Haveby -fortetting og bevaring

Protester/bemerkninger:
Det foreligger samtykke fra samtlige naboer.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

for Liv Zimmermann
seksjonsleder

Anne Berit Raae
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Kopi til:
Tiltakshaver: Kristin Rode og Egil Grorud, Nils Bays vei 9, 0876 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Linje Arkitekter AS
Skippergata 31
0154 OSLO

Dato: 19 NOV 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109948-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Audun Holte Fledsberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS BAYS VEI 9	Eiendom:	48/184
Tiltakshaver:	Kristin Rode og Egil Grorud	Adresse:	Nils Baysvei 9, 0876 OSLO
Søker:	Linje Arkitekter AS	Adresse:	Skippergata 31, 0154 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

TILLATELSE, ENKLE TILTAK, NILS BAYS VEI 9.

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter ny takterrasse for seksjon i 2 etasje, samt oppgradering av fasade.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra a) og b) og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1 og 2, reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 15.11.01 kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det tidligere gitt dispensasjon fra regulert byggegrense

Nødvendig nabosamtykke foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

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

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter ny takterrasse for seksjon i 2 etasje, samt oppgradering av fasade.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S - 3669, vedtatt 17.01.98 med formål byggeområde for bolig.

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

Estetiske krav:
Tiltaket synes å tilfredsstille krav til estetikk og tilpasning.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det tidligere gitt dispensasjon fra regulert byggegrense, jf saksnummer 200107912.

Avfallsplan:
Viser til godkjent avfallsplan av 15.11.01

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, 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 med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per - Arne Horne
Seksjonsleder

Audun Holte Fledsberg
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Tømrermester Einar Haugen
Almevn. 6A
0855 OSLO

KOPI

Dato: 18 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109948-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS BAYS VEI 9	Eiendom:	48/184/0/0
Tiltakshaver:	Kristin Rode og Egil Grorud	Adresse:	Nils Baysvei 9, 0876 OSLO
Søker:	Linje Arkitekter AS	Adresse:	Skippergata 31, 0154 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Kristin Rode og Erik Grorud, Nils Bays vei 9, 0876 Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Tømrermester Einar Haugen
Almevn. 6A
0855 OSLO

KOPI

Dato: 18 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200109948-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NILS BAYS VEI 9	Eiendom:	48/184/0/0
Tiltakshaver:	Kristin Rode og Egil Grorud	Adresse:	Nils Baysvei 9, 0876 OSLO
Søker:	Linje Arkitekter AS	Adresse:	Skippergata 31, 0154 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Kristin Rode og Erik Grorud, Nils Bays vei 9, 0876 Oslo.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted		Journalnr.	Tegn. nr.
Arbeidets art	48/184, Nils Bays vei 9	71/925	1-2-3-
Bygningens art	Tilbygg samt innv. forandring 1. etasje.	Innlevert 30/3-71.	
Byggherre			
Byggemelder	Karen og Lauritz Rode, Nils Bays vei 9, Oslo 8. Ark.ne Kirsten og Jon Voraa, Löwenskioldsgt. 4, Oslo 2.		
Dato	5. mai 1971	HL/GL	

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

Det vises til vår påtegning av 23/4-71 på situasjonskartet.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

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

Thor Björnseth
bygningssjef

H. Larsen

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

A-17 20/000 ANVORD 2142619

Arkitektene
Kirsten og Jon Voraa,
Lövenskiolds gate 4,

OSLO-2

21. oktober 1971

Ingeniör Larsen

HL/GL 71/925

Gnr. 48 bnr. 184, Nils Bays vei 9.
Tilbygg samt innv. forandring 1. etasje.
Byggherre: Karen og Lauritz Rode.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 8-9 og 10 samt brev av 30/9-71 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2 og 3 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

H. Larsen
ingeniör

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Tilbygg samt innvendige forandringer i 1. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nils Bays vei 9.	gnr. 48, bnr. 184.	71/925

Byggherre

Karen og Lauritz Rode
Nils Bays vei 9

OSLO-8.

Ansvarshavende

Byggmester Rasmus Öygard
Österheimsveien 23

OSLO-5.

KV/NU.

Dato
7. juli 1972.

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

Forbehold:

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at rekkverket på den brede terrassetrappen slöyfes under forutsetning av at beplantning er utført som tilskrevet i brev av 28-5-72, men byggherren må selv være ansvarlig for mulige ulemper som följe av dette.

Knut Vollene

fung. Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKI. C-16. 10000. ANDVORD. 23840/71. —

48	184	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 2093
p. 35 av 16		Hans Tage Lund Ullevålsvn. 113. Oslo	Arkt. Th. J. Frost Ullevålsvn. 113. Oslo		Tomt nr.: til Kr. 2500 Parsell nr.: Sted: Berg Ferdigattest:

Veisiktest: Dato	Løpenr.	Bilag	Kloakkattest: Innhold:	Feieattest:	Hageplan godkjent: Eksp.	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 24/5 49 Retur: 30/6 49
12/5 49	1542	1	Ex. Tømningsattest		Tegn. Tømningsattest			Tann og kloakk ...
		2	Anm. bl					
		3	...sit. kart		1			
		4	Planer + fasade Sydl (1ste reprise) 1					
		5	2den etg + fasade Sydl					
		6	2den etg + fasade Sydl + gbl + perspektiv					
		7	Planer - Snitt - fasader					
		8	...kt. kr. ark					
5/7 49	3886	9	Innsk. sirkulasjon					
		10	Dekkeblad					
14/9 49	3446	11	Sirk. utkast kopi					
		12	Kopi. bl 1					
		13	bl 2					
		14	bl 3					
		15	bl 4					
		16	bl 5					
		17	bl 6					
17/10 49	4045	18	Innsk. bekl. m					
13/1 50	660	20	Sirk. gir samt. innsk. bekl. attest					
24/1 50	1088	21	Sirk. gir ikke fra mots. bekl. til Hans Tage S. Rode (myeier)					
25/1 50	1224	22	Sirk. ingen merk. bygn.					
		23	Kjellerd. kos. oppl					
		24	1st 2. etg					

Innsk. 26/1 - 27/1 -

A. S. 10000. 8—50. F. S. TRYKK.

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold	Eksp.
		25	Jas. med	
		26	Sya- osv	
			Kvas vann matta. osv	
			Mapper.	
27/4 50	1244	1	Våningsgård	
		2	Stuen Bl.	
		3	Sit kat	
		4	Sedd	
		5	Kjellerplass	
		6	Bod	
		7	"	
		8	Jas Mord	
		9	" Syd	
		10	" Øst	
		11	" Vest	
		12	Skur fra vest	
		13	Mads hell	
13/5 50	1264	14	Hen. var. hyn.	
		15	kjellen	
		16	"	
		17	1 Sty	
		18	2 "	
		19	Smia	
		20	Jas nord	
		21	" Syd	
		22	" Vest	

13/11 50

1 etg: 11 m
2 etg: 38 m
etg: m
etg: m
Gar.: m
Uthus: m
L.: 21

Forfall:

Inspeksjon:

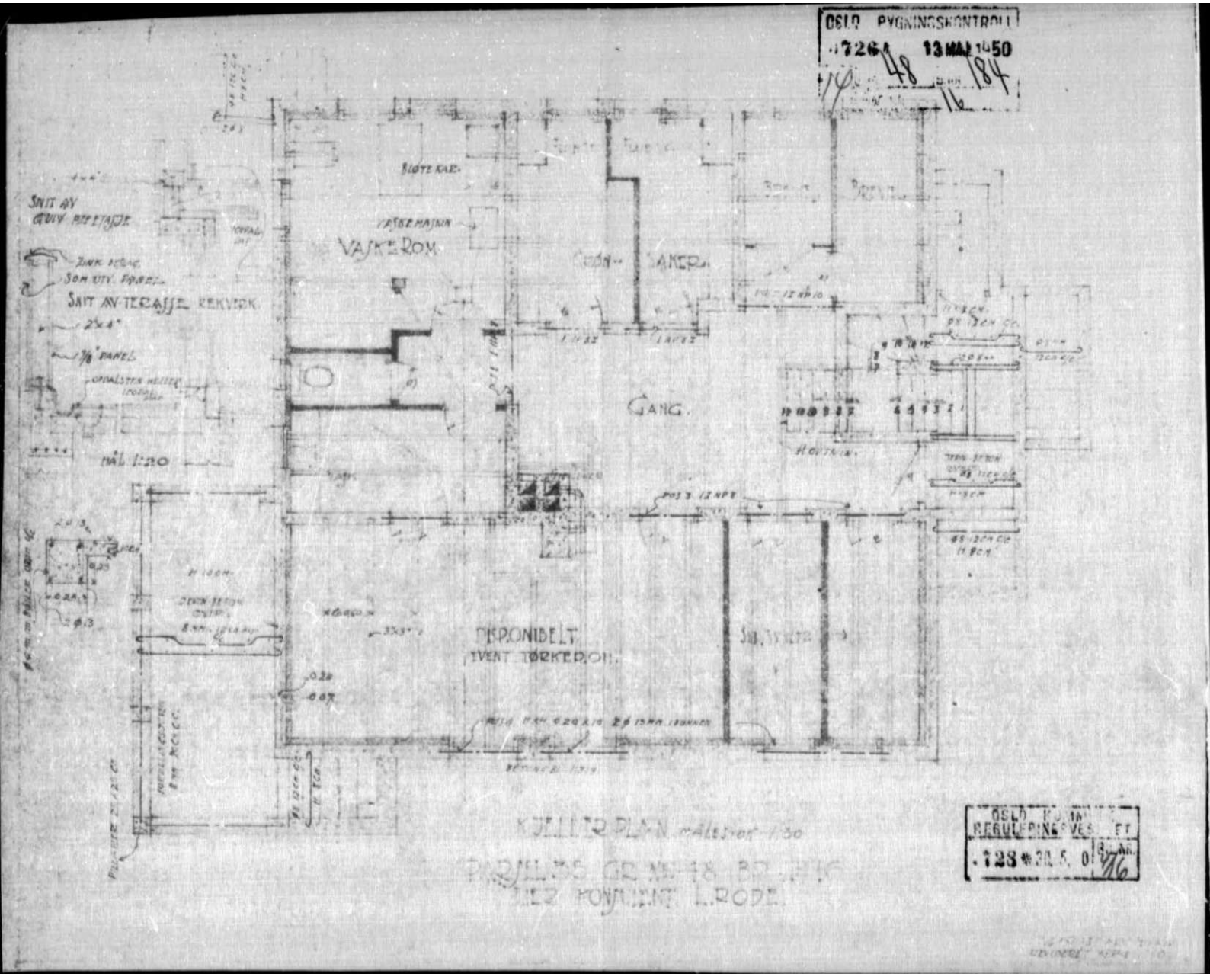
Påbegynt:	Innflytning	Ferdig insp.	Mangler rettet
Jan 50	Feb 57	22/2 51	21/11 59 Rund

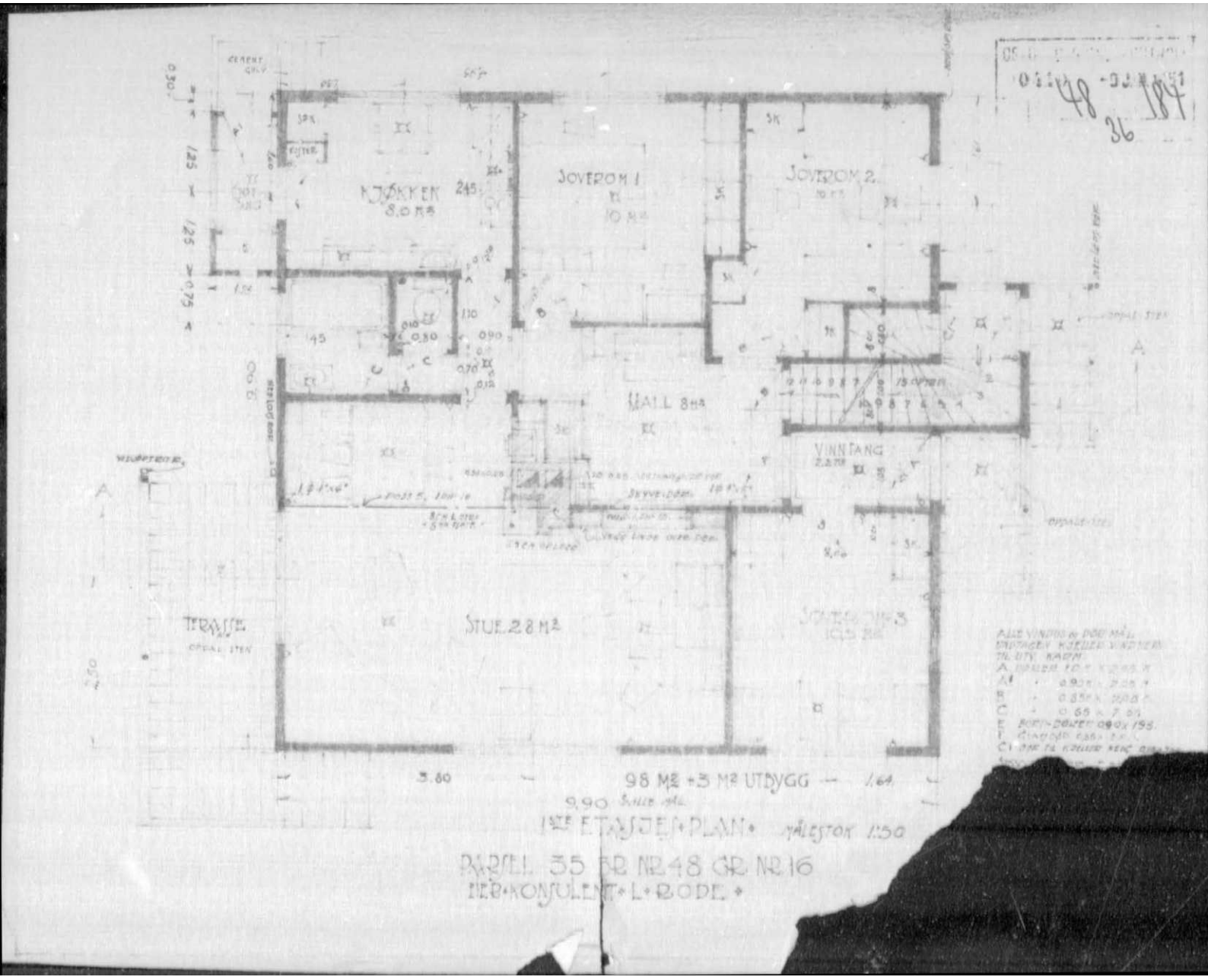
Betalt	Utstedt	L.nr.	Att. nr.	Beløp	B.Gebyr
	21/3 46	47/46	255	255.-	1.50
26/6 50	17/4 50	1244 50	811 50	255.-	125.-

Gnr. 184	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 2193
	Gunnhild Rode			Tomt nr.: til 2507
				Parsell nr.: Sted: Berg
				Ferdigattest:

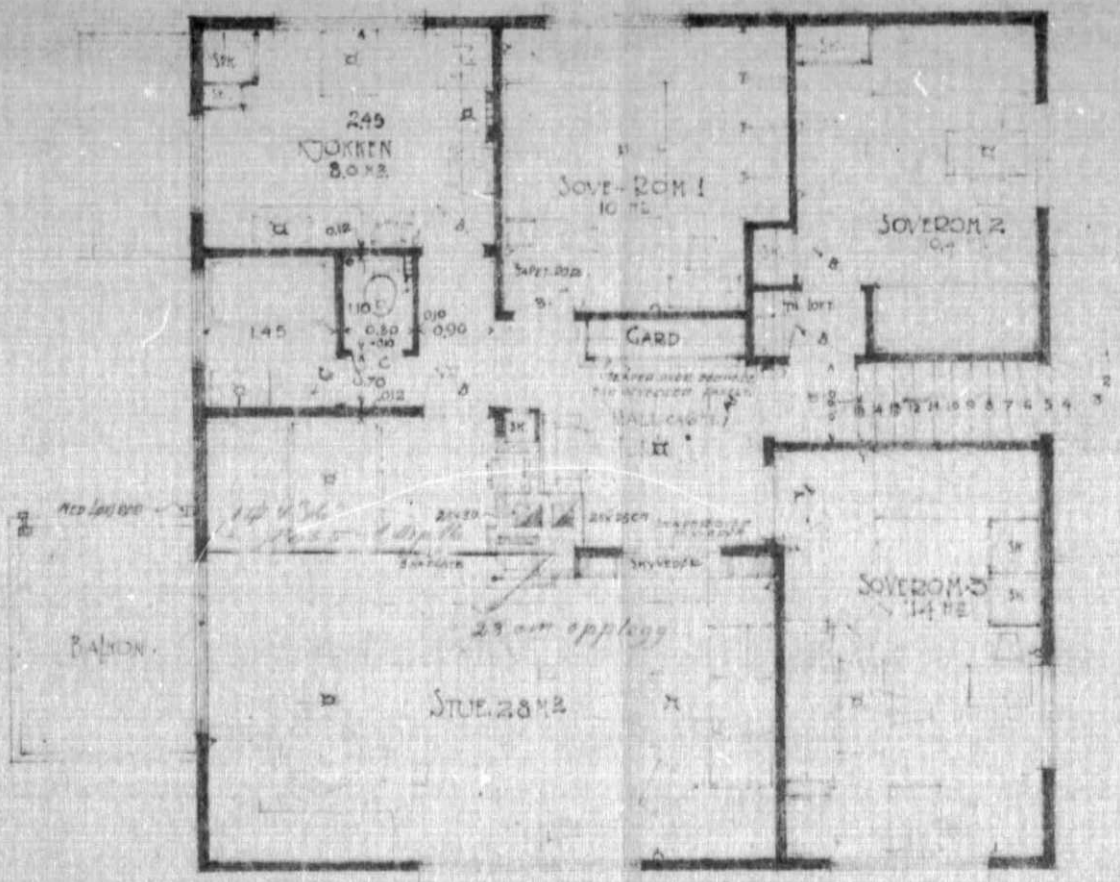
Veiattest: 15.7.50			Kloakkattest · Feierattest 10.7.50	Hageplan sendt:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.			Retur:
		23	Hus. rest	17/2 50			
		24	Sat. gulv				
		25	Pipestabler				
		26	Strøk. trapp	22/7 50 Sky D 20% Line			
		27	Trapper	-			
20.5.50	1537	28	Listverk				
17/5.50	1936	29	Kalkvarsel	1.)			
			Brannfallakebe	16/6 50 D 5/5 -			
30/6.50	1954	30	Ansvar	13/9 50 Ansvar for Brannfall (1450)			
			Veiesnet 2/5.50	Retter i orden			
11.50		31	Skr. Berg	22. Hals 17/-			
		32	Vann/kl. Berg	-			
14/9.50		33	Sluk. brann. pass	Rekv. 25/10			
		34	T.				
3/1.51	410	35	Skjem. hel. ang. rør				
			Br. r. ang. Rekvisisjon	29/1.51			
			innsatt tilstrekkelig kvantum				
			papp	Innst 10/1 -			
		36.	Ut.dreg.				
		37.	Skjerm	-			
		38	?				
5/2.51	1112	39	Sandfangsbrønn				
			Ansvh tilsikrer mangler t gjen-	1.51			
			pand til over				
			Gjennattest 23/2-51				

A. B. 10808. 8—45. E. S. TRYKK


OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 MAI 1950
SNITT AV
EKSIV. BETONGTAK
SNITT AV TERRASSE REKVERK
2x4"
3/8" PANEL
MÅL 1:20
VASKEROM
GANG
BAKER
DRONNING
TVERT TØRKEROM
KJELLERPLAN målestokk 1:50
TILLATES GRUNNET BEBYGGELSE
OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET


KJØKKEN
8,0 M²
JOVEROM 1
10 M²
JOVEROM 2
HALL 8 M²
VINNFANG
STUE 28 M²
TERRASSE
98 M² +3 M² UTBYGG
1ste ETASJEN • PLAN • MÅLESTOK 1:50
PARSELL 35 GB NR 48 GR NR 16
NEB • KONSULENT • L • BODE •

Oslo Byningsvesen
Bnr. 48 Bm. 184
Tilleg nr. 32

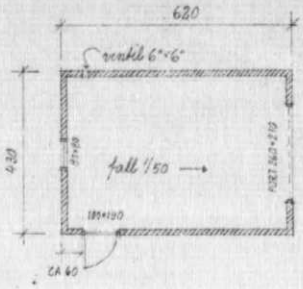


PLAN AV 2DEN ETASJE MÅLESTOKK 1:50

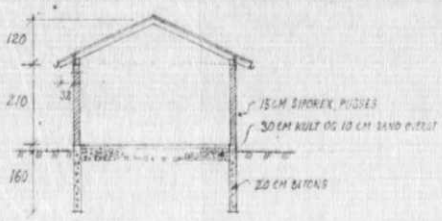
PARSEL 35 BR.NR 48 GR NR 16
EIER KONSULENT L. RODE

TG PROST ARCH. MNAL
GODKJENT APRIL 1950

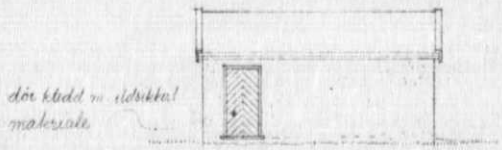
0321 S 23 AUG 54
Gnr. Bnr.



PLAN



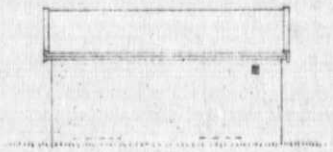
SNITT



FASADE MOT VEST



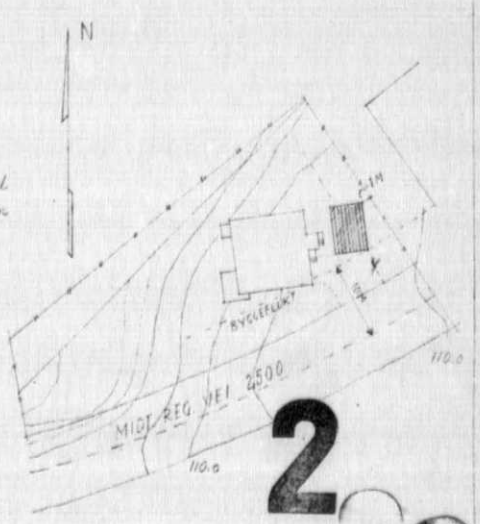
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



SITUASJONSPLAN M 1/500

2

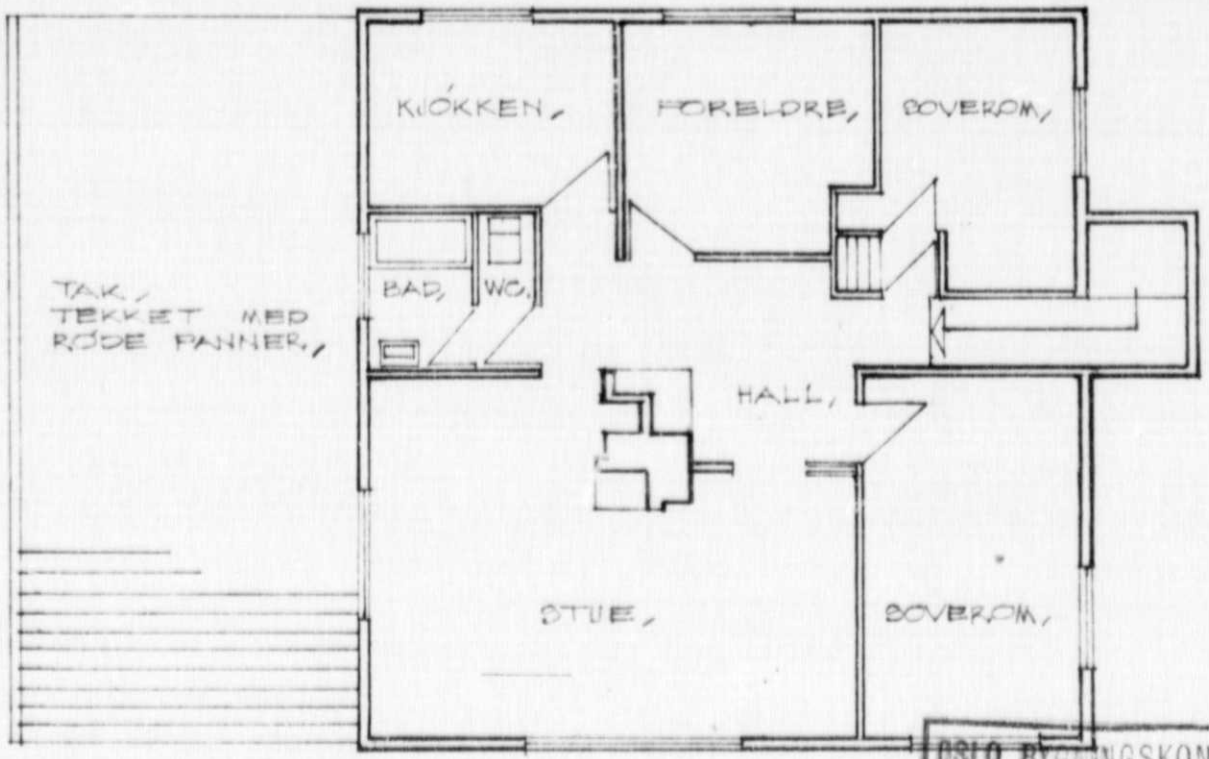
For

TEGNET 28 AUG -54

LAURITZ S. RODE Nils Bays vei 9
Berg. Pm 35 Gm 48 B nr. 184

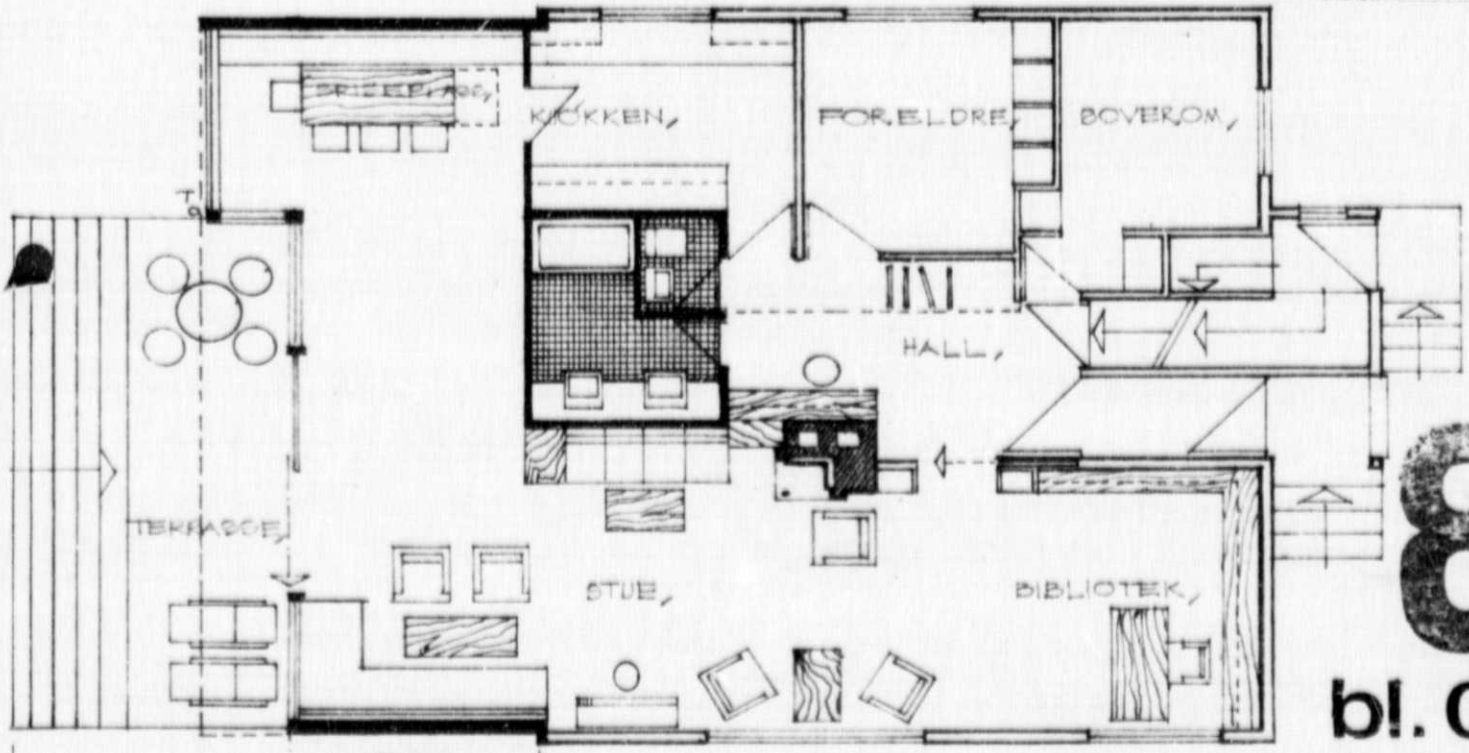
GARASJE Mål 1:100 og 1:500 Guthorm Kavli arkitekt M.N.A.L. 368

DATO: 8-3-71
RETTET: 29-9-71



2'NEN ETASJE,
MÅLESTOKK 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 OKT 1971



1'STE ETASJE,
MÅLESTOKK 1:100

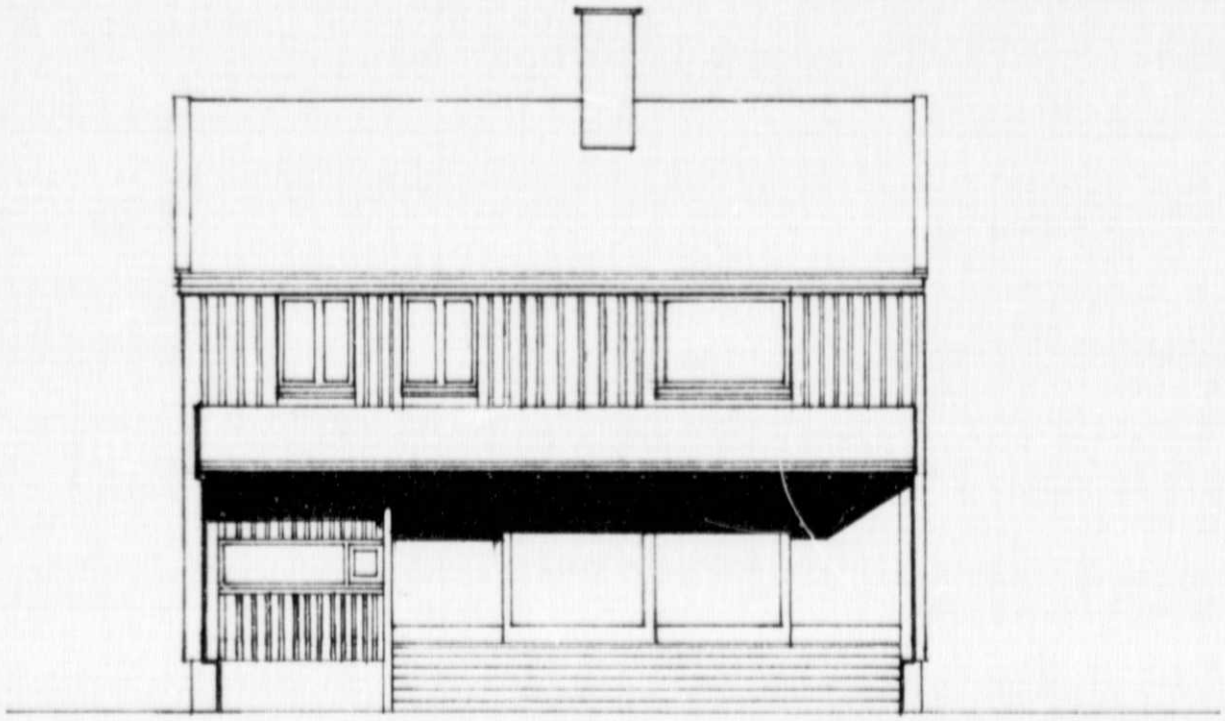
8

bl. 02

TILBYGG, FORANDRINGSARBEIDER,
KAREN & LAURITZ RØDE,
NILS BAY'S VEI 9. GNR. 48 - BNR. 184

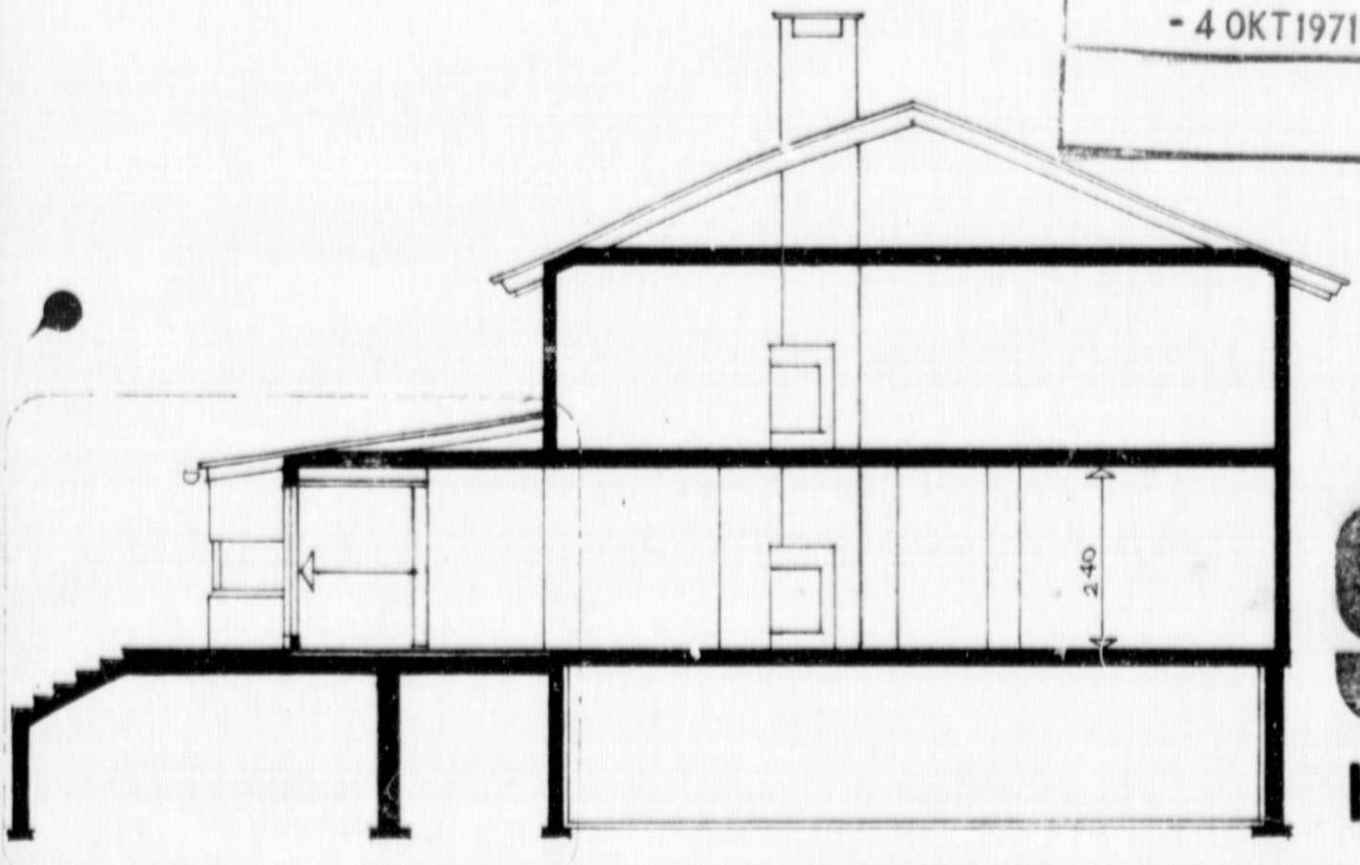
KIRSTEN & JON VORAA, ARKITEKTER M.N.A.L.
LØWENSKIOLDSGT. 4. OSLO 1.

DATO 18-8-71
RETTET 29-9-71



FASADE MOT VEST,
MÅLESTOKK. 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 OKT 1971



9

bl.04

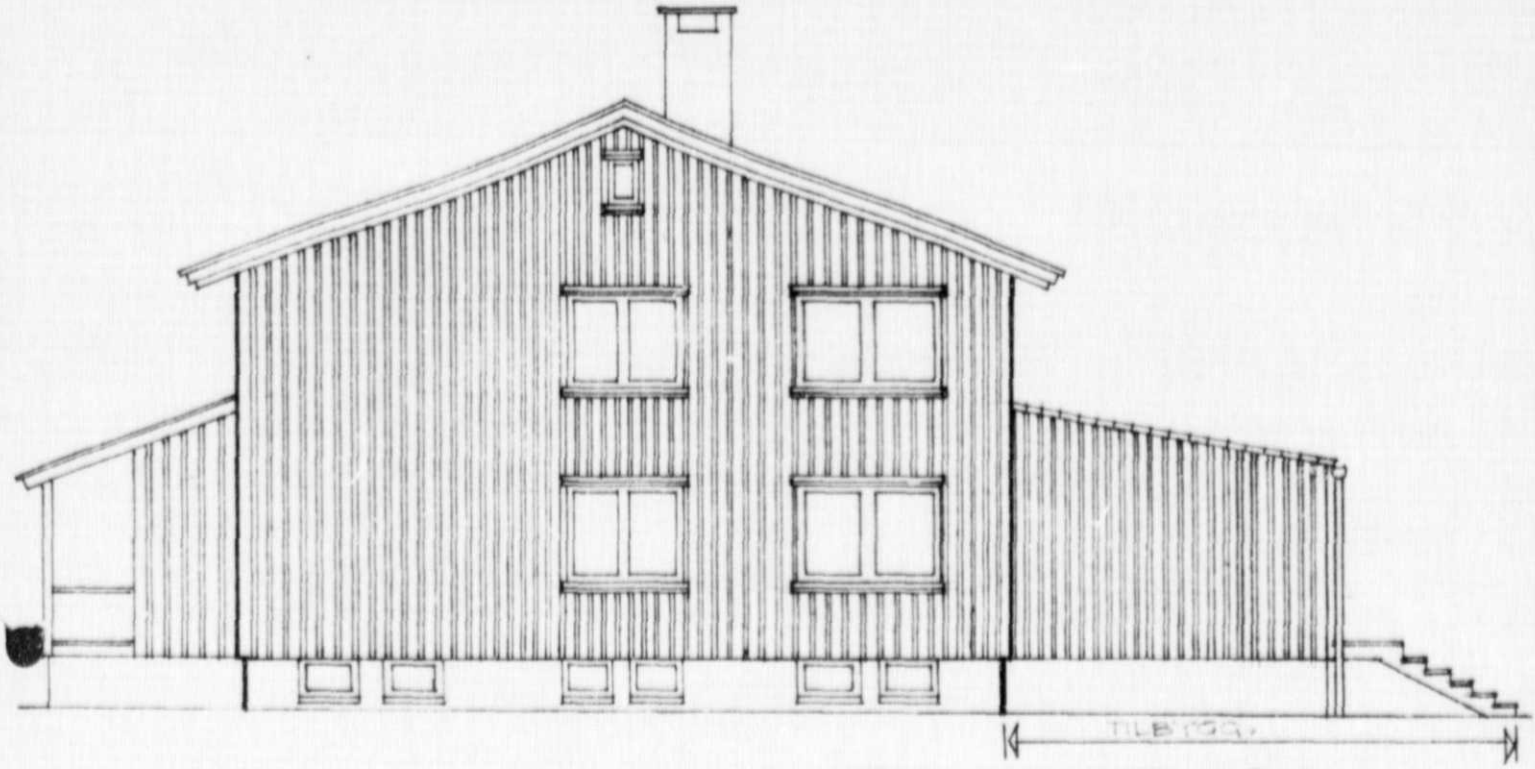
TILBYGG,

SNITT,
MÅLESTOKK 1:100

TILBYGG, FORANDRINGSARBEIDER,
KAREN & LAURITZ RODE,
NILS BAYS VEI 9 GNR. 48 - BNR 184

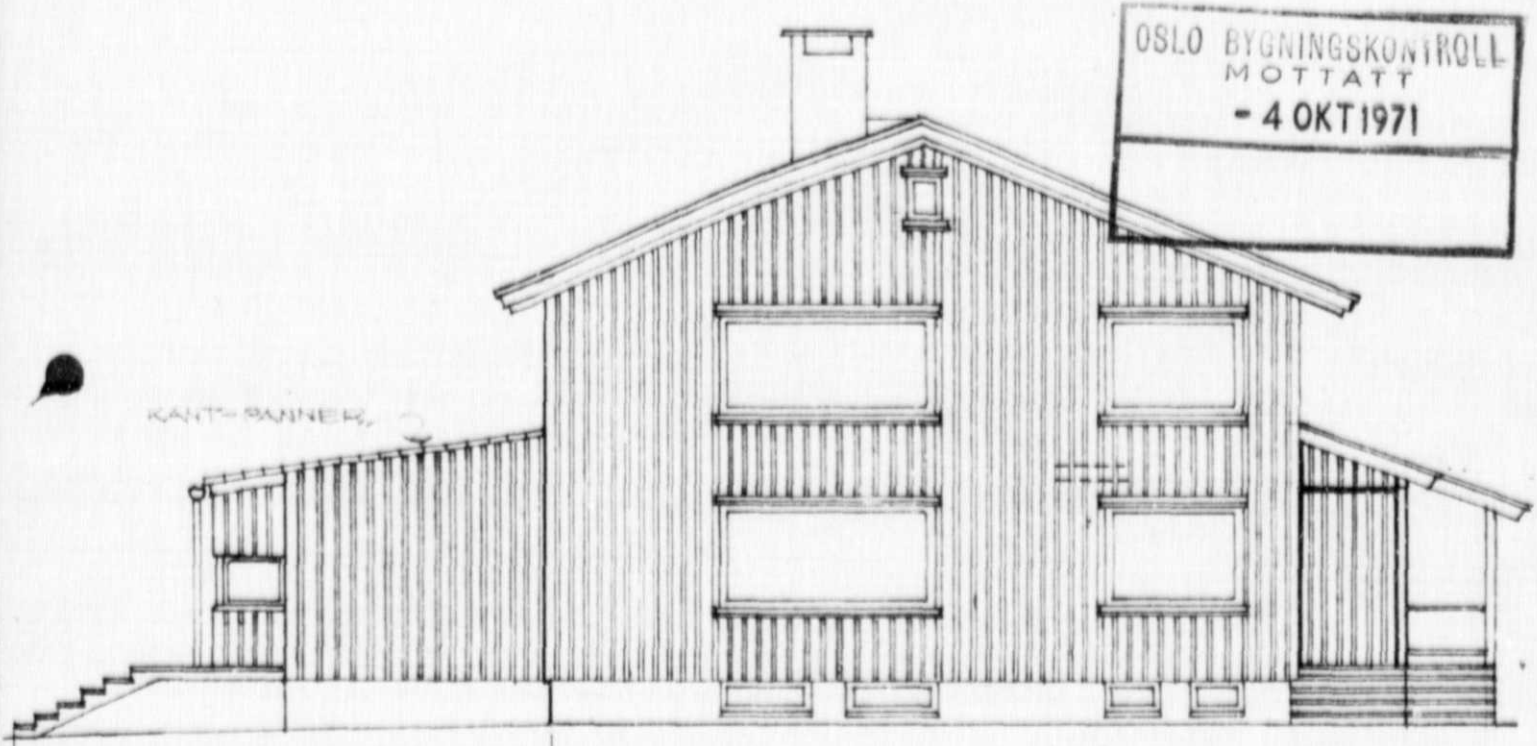
KIRSTEN & JON VÆRÅ, ARKITEKTER M.N.A.L.
LØWENSKIOLDSGT 4, OSLO 2

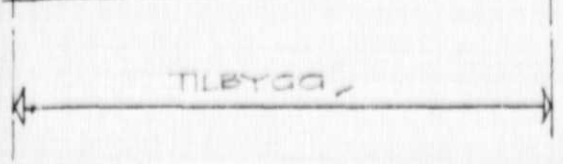
DATO: 8-8-71
RETTET: 29-9-71



FASADE MOT NORD.
MÅLESTOKK 1:100

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 OKT 1971





FASADE MOT SØR.
MÅLESTOKK 1:100

bl.03

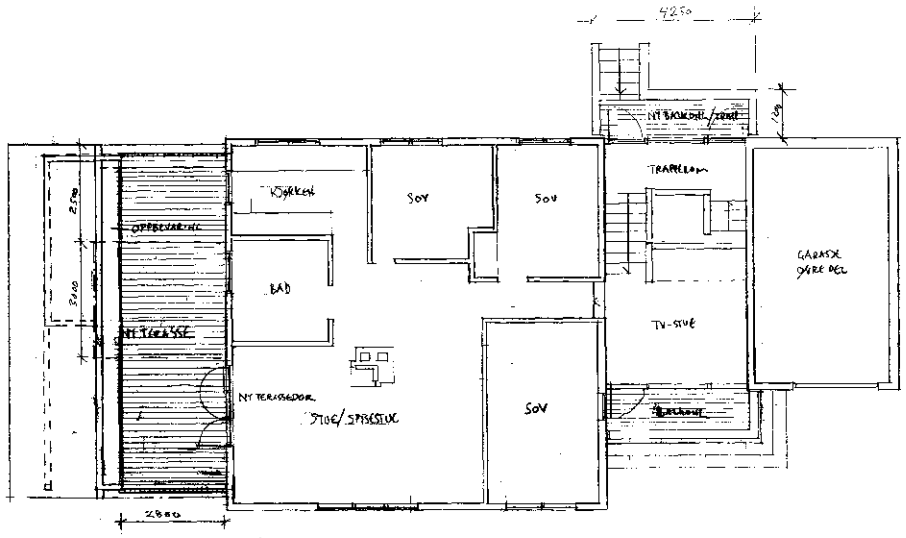
10

TILBYGG, FORANDRINGSARBEIDER,
KAREN & LAURITZ RODE,
NILS BAYS VEI 9. GNR. 28 - BNR. 184

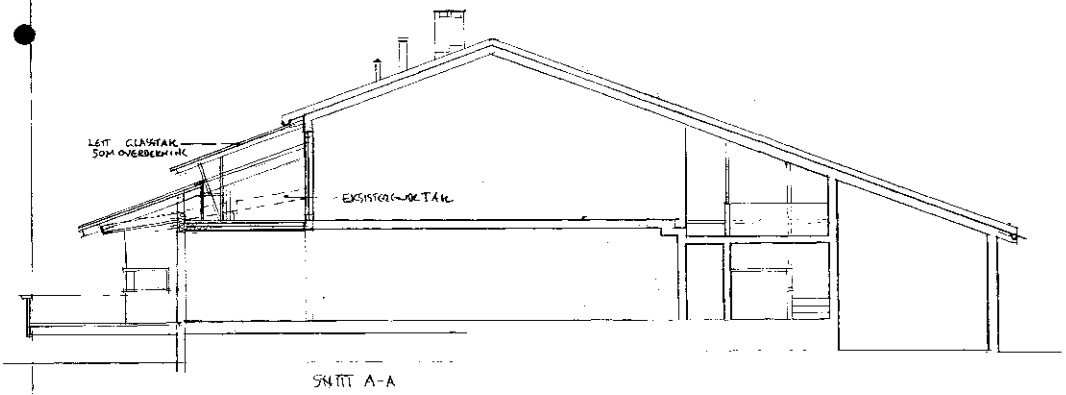
KIRSTEN & JON VORAA, ARKITEKTER, M.N.A.L.
LØWENSKIOLDSGT. 4 OSLO 2.

VEDLEGG D 1

1



PLAN 2 ETG.



SNITT A-A

D	SØKNAD OM ENKLE TILTAK	05.10.01	V.V.		AQ	V.V.
C	DISPENSASJONSSØKNAD	20.08.01				
B	SØKNAD OM ENKLE TILTAK	21.06.01	V.V.			
A	TAK/TAKTERRASSE + BALKONGTRAPP	18.06.01	V.V.			
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	UTARB.	KONTR.	GODK.	
KRISTIN RØDE OG EGIL GRØRUD GNR: 118 BNR: 104 TOMTEGRENSE NILS BAYSVEI 9		04.05.01	V.Vaale			
		MÅLESTOKK:	1:100			
PLAN 2 ETG. SNITT A-A						

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 39154
07 JUL 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	48	184		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
150451 [redacted]	EGIL GRORUD	1/4
190152 [redacted]	KRISTIN RODE	3/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	~~B~~	~~1~~	~~BG~~	13				25				37				49			
2	~~B~~	~~1~~	~~BG~~	14				26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 39154 Tinglyst: 07.07.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
12052000, Oslo	Kristi Rode Egil Grund.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

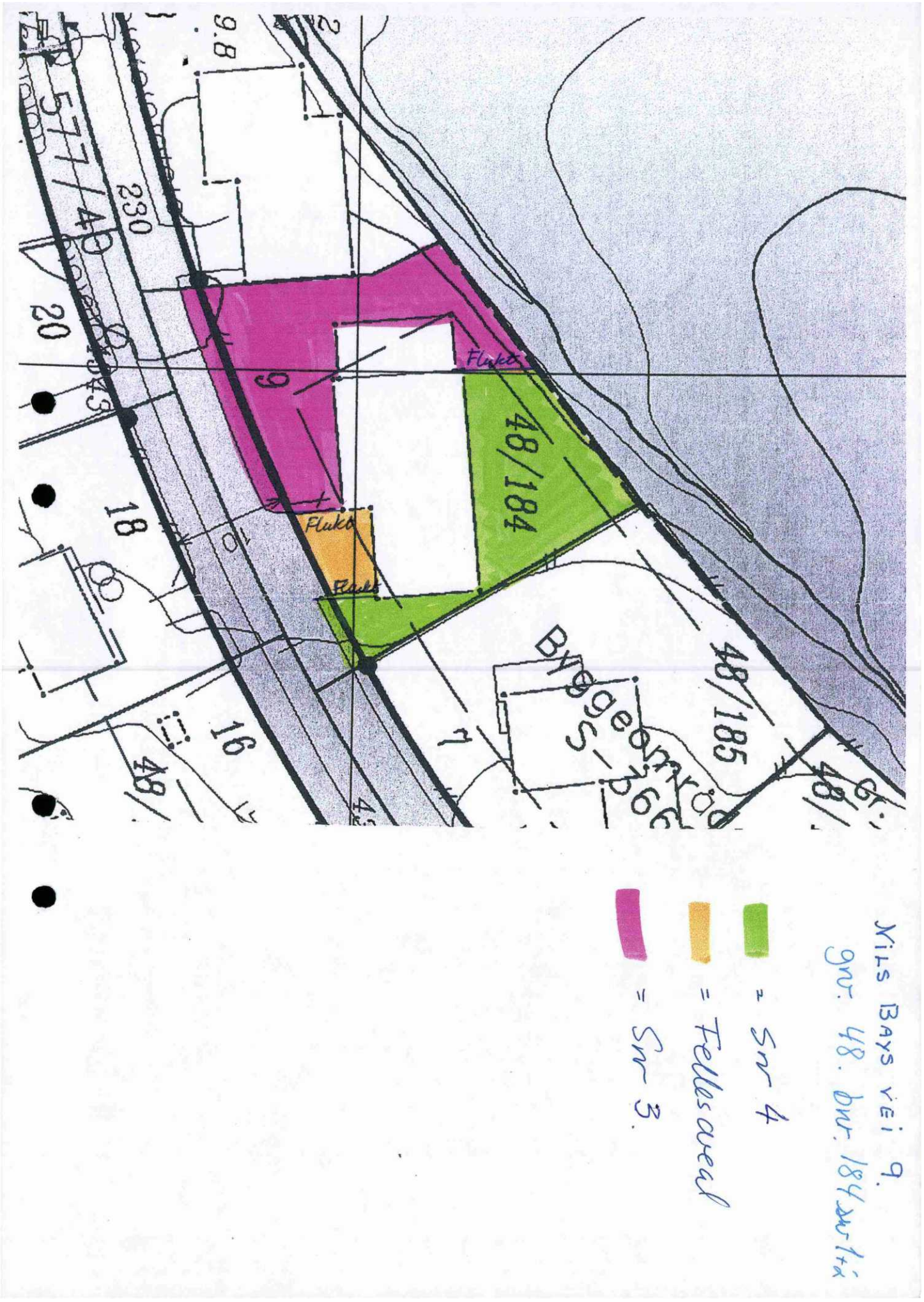
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

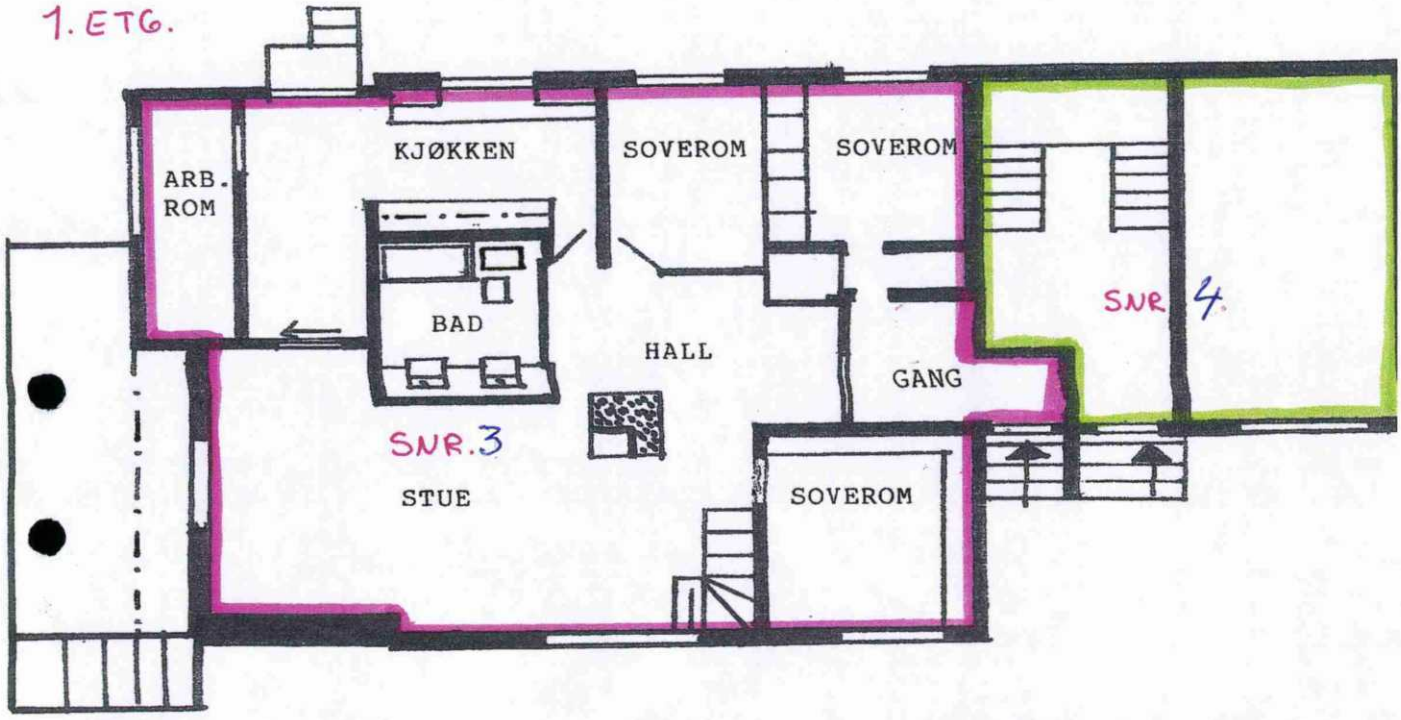
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
48	184		1-2	i Oslo	kommune

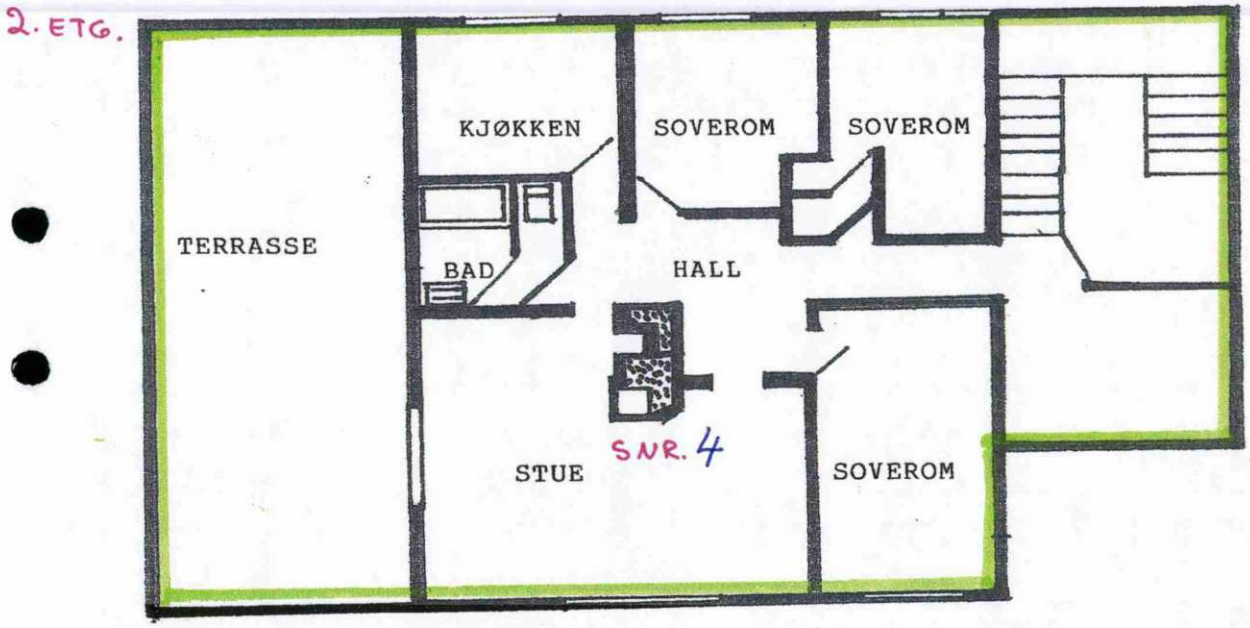
Dato	Stempel og underskrift
26/06/2000	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

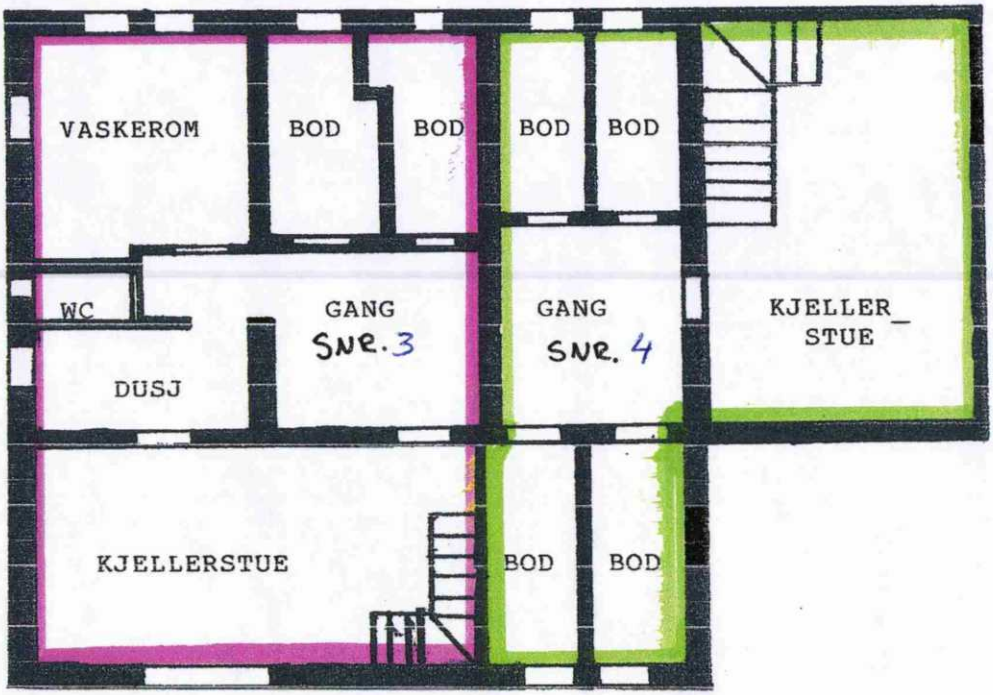

577/40
230
20
18
16
48/184
48/185
Flukt
Flukt
Flukt
Bygeområde
Nils Bays vei 9.
gnr. 48. bnr. 184 snr 1+4
= Snr 4
= Fellesareal
= Snr 3.





Gnr. 48. bnr 184
Nils Baysvei 9

KJELLER



Gnr 48. bnr 184
Nils Baysvei 9.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613623217
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
140778	TVETER LARS KRISTIAN	H0201	NILS BAYS VEI 9, 0876 OSLO
190152	RODE KRISTIN	H0201	NILS BAYS VEI 9, 0876 OSLO
250485	RATDAL TINA	H0201	NILS BAYS VEI 9, 0876 OSLO
150451	GRORUD EGIL	H0201	NILS BAYS VEI 9, 0876 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	48	184

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 436302 Tinglyst: 25.04.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.3.22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/436302/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 13:27
Side 1 av 10

17.3.22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
KOPI

Søknad om reseksjonering

Opplysningsekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Helge Karlsen AS	963743823		911 62 205

Adresse	Postnummer	Poststed
Ekebergveien 137 B	1178	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	48	184	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
3	190152[redacted]	Kristin Rode	1/2
3	150451[redacted]	Egil Grorud	1/2
4	140778[redacted]	Lars Kristian Tveter	65/100
4	250485[redacted]	Tina Ratdal	35/100

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
(*) 3	B	1	BG
4	B	1	G
		Nevner = 2	

Dato	Innsenderens underskrift
7/2 - 2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Påført etter samtykke fra søker, Helge Karlsen AS, 17.3.22

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Gjeldende seksjoneringstegninger viser feil arealer til de to seksjonene.

Reseksjoneringen utføres for å få samsvar mellom tegninger og eierskap.

(*) Del av seksjon 4 i kjeller og 1. etg. innlemmes i seksjon 3 som hoveddel. Tilleggsareal for seksjon 4 (garasje) overføres til seksjon 3 som tilleggsareal bygning. Del av fellesareal (øvre del av garasjen) legges som tilleggsareal for seksjon 3. Ingen endring i sameiebrøker.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Seksjoneringstegninger

!(*)

P

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettet opp etter samtykke fra Søker, Helge Karlsen, 17.3.22

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Oslo 27.1.2022	Kristi Rode	Kristin Rode
3	Oslo 27.1.2022	Egil Grorud.	Egil Grorud
4	Oslo 27/1 2022	Lars Tveter	Lars Kristian Tveter
4	Oslo 27/1 2022	Tina Ratdal	Tina Ratdal

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 27.1.2022	Kristin Rode	Kristin Rode
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 27/1 2022	Lars Tveter	Lars Kristian Tveter
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	SE OGSÅ UNDER PKT. 11	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	48	184		3 og 4

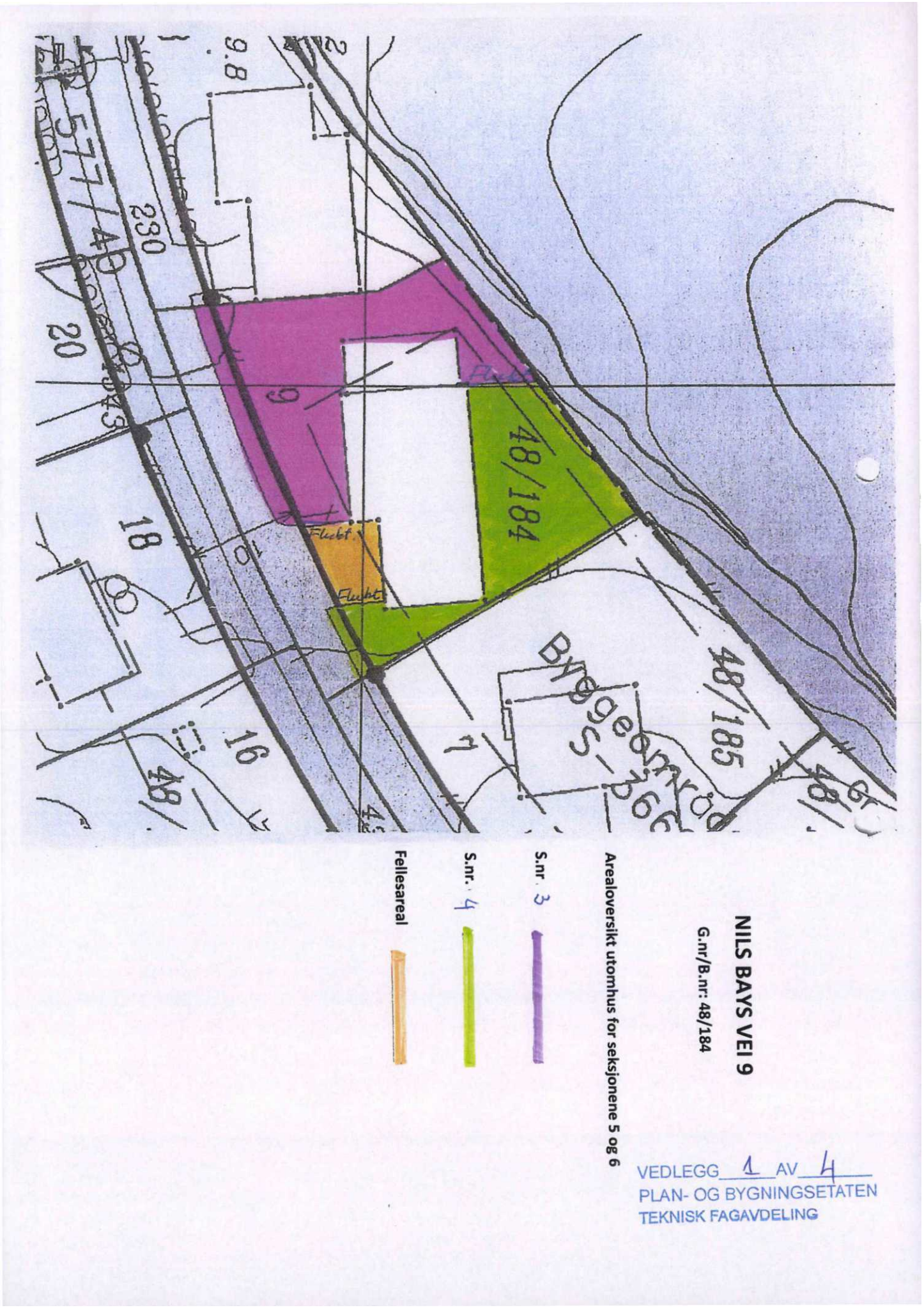
Dato	Underskrift	Stempel
18.03.22	Bernadette Fjellestad	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
7/2-2022	

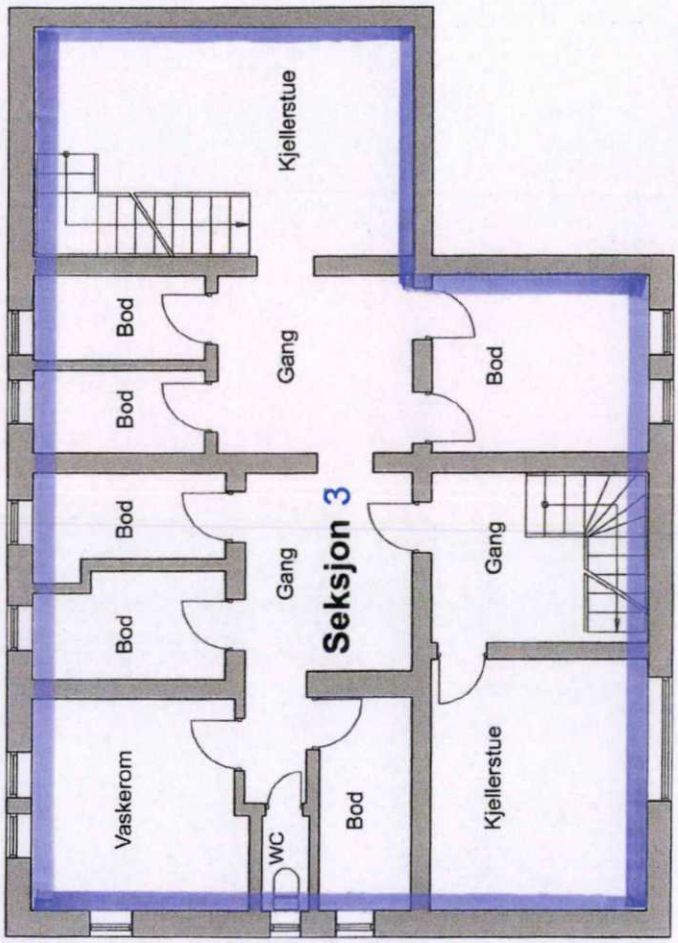
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

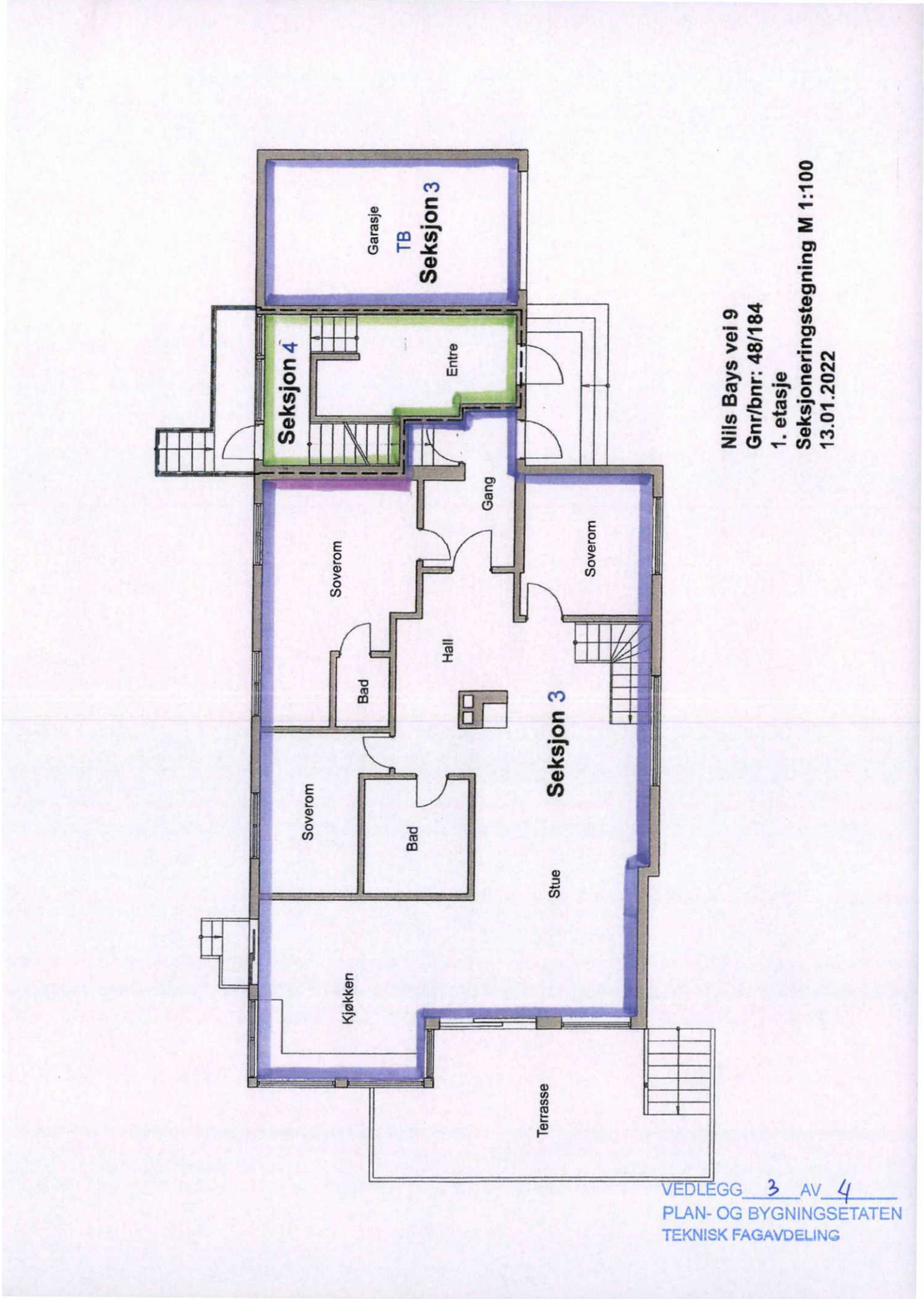
Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)


48/184
48/185
Fluebf.
Fluebf.
Byggeområde
S-166
577/40
230
20
18
16
9
7
6
8
48/
Fellesareal
S.nr. 4
S.nr. 3
Arealoversikt utomhus for seksjonene 5 og 6
NILS BAYS VEI 9
G.nr/B.nr: 48/184
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

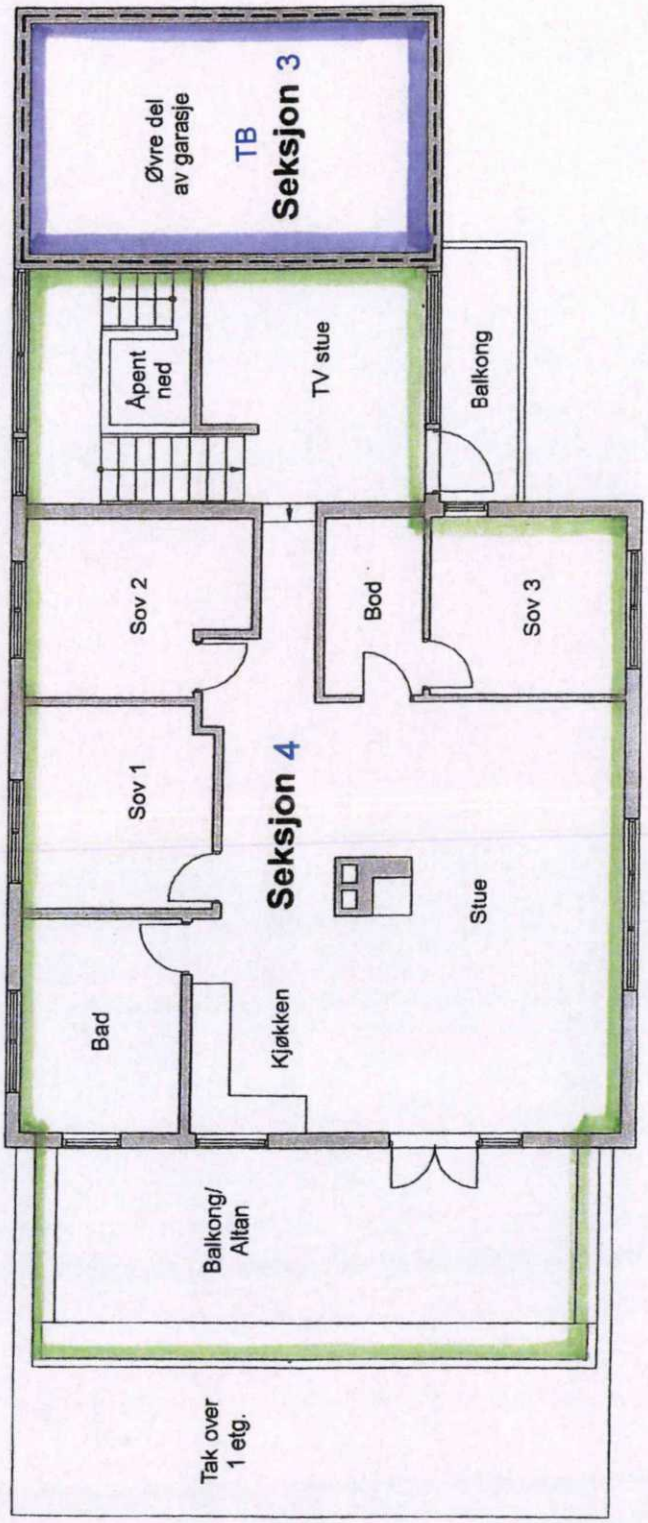
Nils Bays vei 9
Gnr/bnr: 48/184
Kjeller / underetasje
Seksjoneringstegning M 1:100
13.01.2022



VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Nils Bays vei 9
Gnr/bnr: 48/184
2. etasje
Seksjoneringstegning M 1:100
13.01.2022

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Doknr: 7587 Tinglyst: 18.02.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Arkivkode: 910000387M
Målebrevnr: 93/ 175

MÅLEBREV

TINGLYST
18 FEB 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7587.

Grensejustering

Vedr. GNR. 48 BNR. 184 og BNR. 302.

Den 06.01.93 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over grensene mellom :

GNR. 48 BNR. 184 og BNR. 302.

1. 70.1 m2 av gnr.48 bnr.302 skal tillegges gnr.48 bnr.184.

Forretningen er rekvirert av : Iver Rode.

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av :

For gnr. 48 bnr. 184: Lauritz Rode.
For gnr. 48 bnr. 184: Kristin Rode.

For gnr. 48 bnr. 302: Per Chr. Øiestad.
For gnr. 48 bnr. 302: Adrienne Eskeland.

Bestyrer ved forretningen var : Einar Teppen.

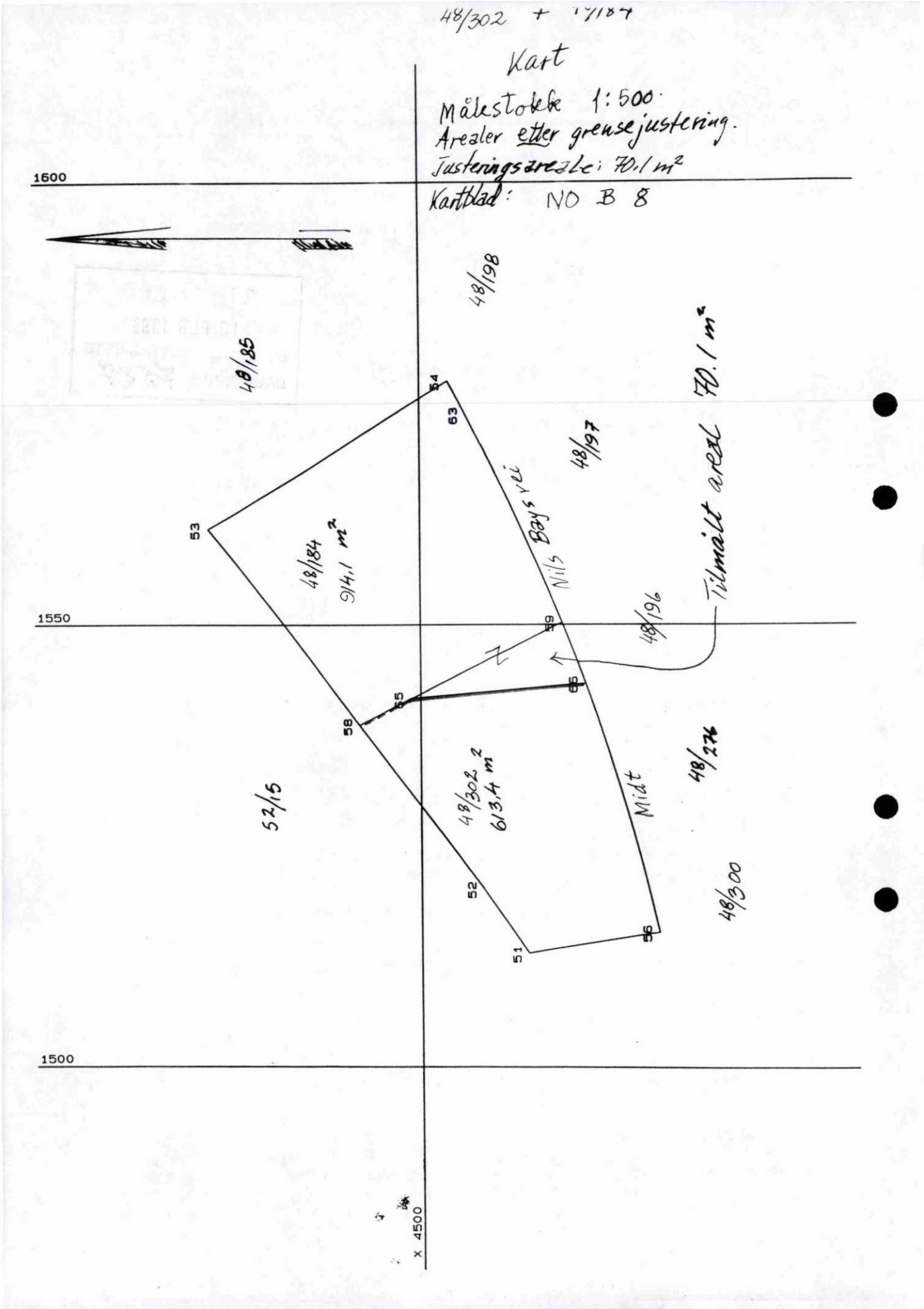
Grensen etter justering fremgår av kart på baksiden.

Oslo koordinatsystem.

Avdeling Vest, måle- og deleseksjonen den 11. februar 1993

Odd Thorsdalen
Seksjonsleder

Einar Teppen
Einar Teppen
Bestyrer


48/302 + 47184
Kart
Målestokk 1:500.
Arealer etter grensejustering.
Justeringsareal: 70.1 m²
Kartblad: NO B 8
1600
1550
1500
X 4500
48/198
48/185
48/197
48/196
48/276
48/300
52/15
70.1 m²
Tilmalt areal
Nils Bays vei
Midt
48/184
914.1 m²
48/302
613.4 m²
53
54
63
59
65
66
58
52
51
56

enova

Energiattest



Adresse **Nils Bays vei 9, 0876 OSLO**	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258458**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80133863**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **184**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **255,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,34 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 665 kWh**



Nils Bays vei 9, 0876 OSLO

Detaljering

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

Nils Bays vei 9, 0876 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
NILS BAYS VEI 9

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528585
9060586

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.48 BNR. 184

Vi viser til bestilling av 20260316 for NILS BAYS VEI 9.

GNR. 48 BNR. 184

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.1941.

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

914 m²

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

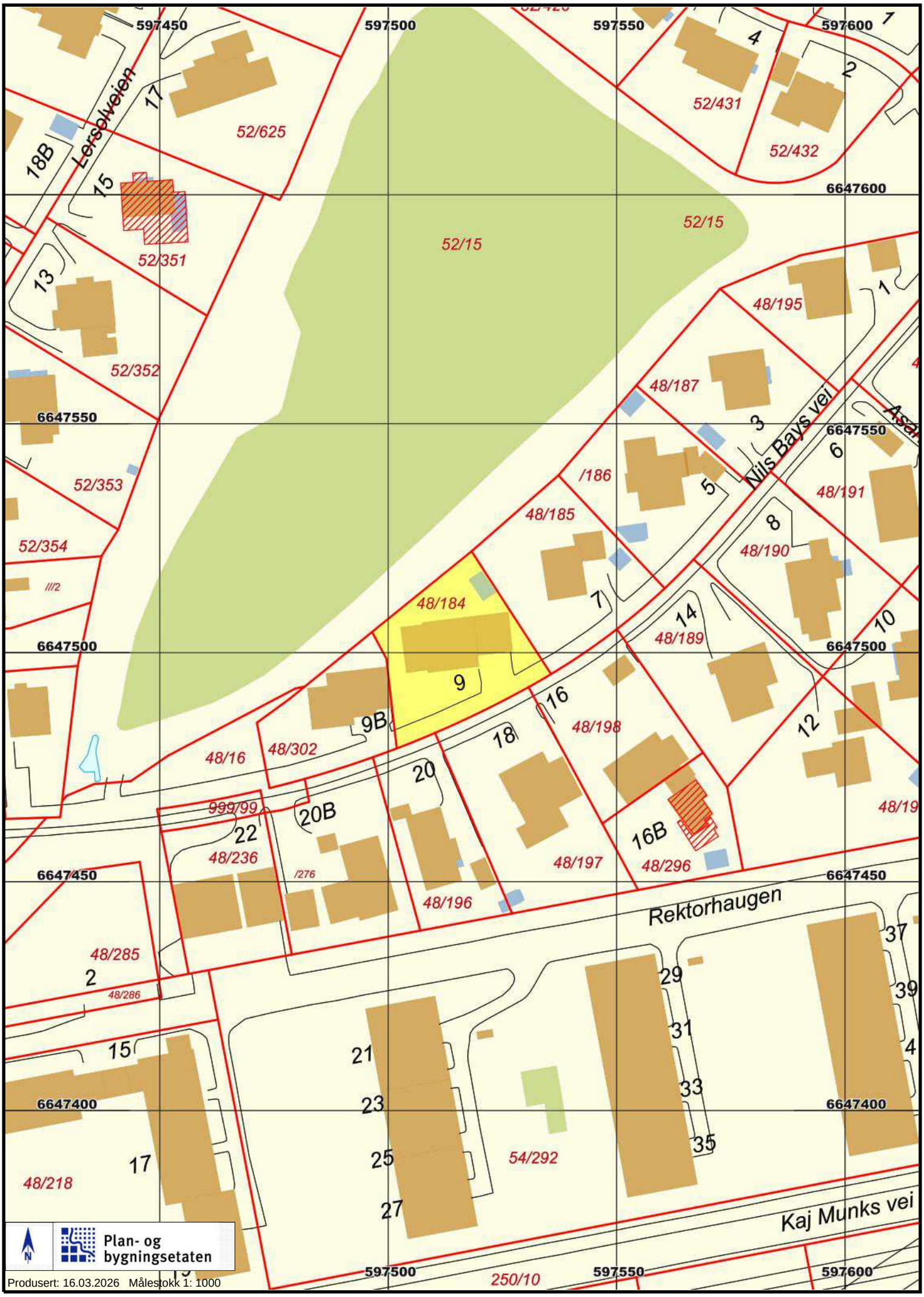
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597450
597500
597550
597600
6647600
6647550
6647500
6647450
6647400
Lersolveien
Nils Bays vei
Rektorhaugen
Kaj Munks vei
52/625
52/431
52/432
52/15
52/351
52/352
52/353
52/354
48/195
48/187
48/191
48/190
48/185
48/184
48/189
48/198
48/197
48/296
48/196
48/302
48/16
48/236
48/285
48/286
48/218
54/292
250/10
999/99
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
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.

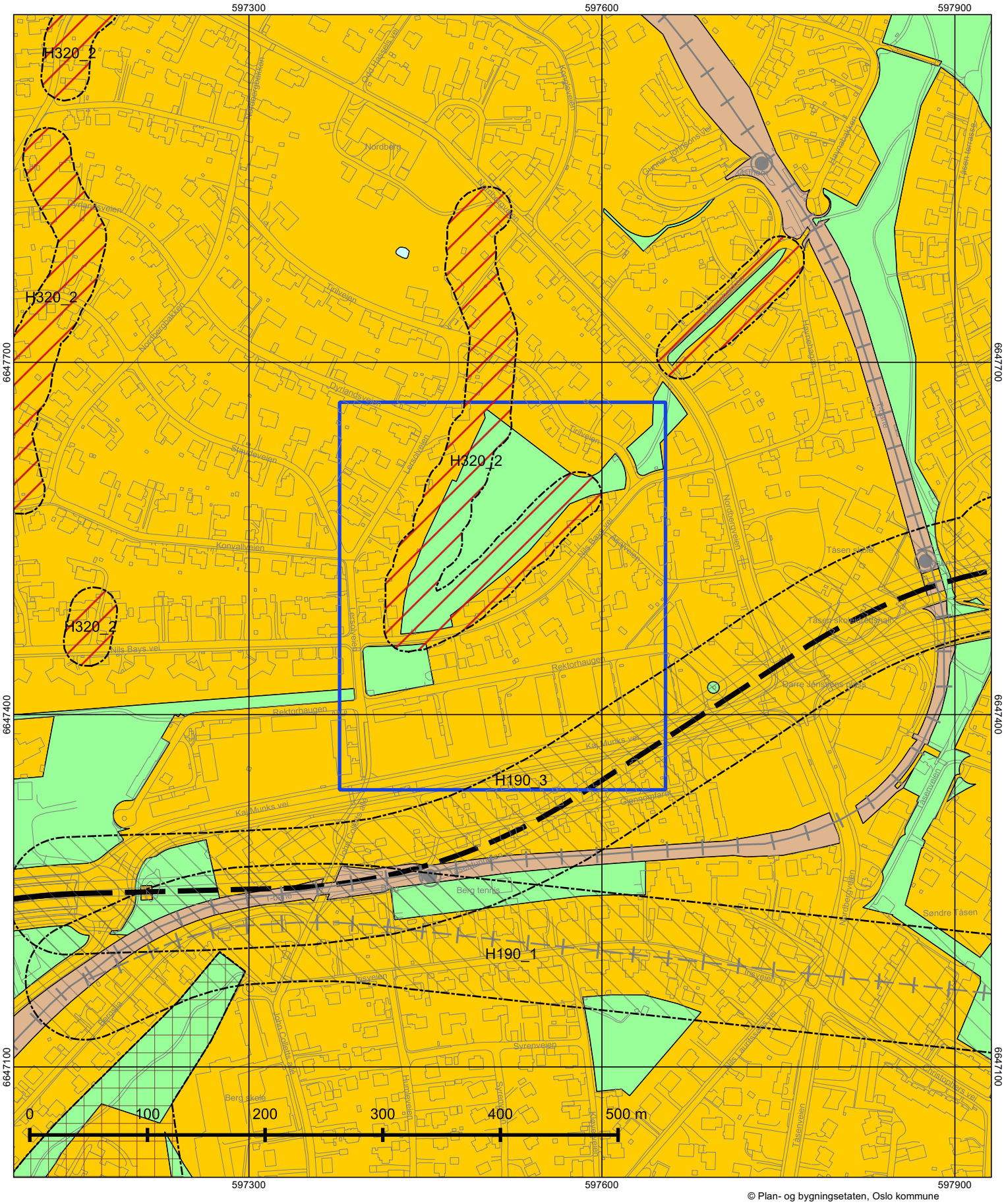
PlottID/Best.nr: 154511/ 86528585
Adresse: Nils Bays vei 9
Gnr/Bnr: 48/184
Deres ref.:
Kommentar:

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: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154511/86528585
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



Nils Bays vei 9

Nabolaget Tåsen - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Berg Linje FB3, 23, 24	3 min 0.3 km
Berg Linje 5	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.7 km
John Colletts plass i Niels Henrik... Linje 17, 18	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

BARNEHAGER

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage (0-5... 95 barn	6 min 0.5 km
Bergtunet barnehage (0-5 år) 110 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	5 min
Coop Prix Tåsen	8 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 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	5 min
Apotek 1 Tåsen Senter	5 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	12 min

SPORT

Månejordet balløkke	2 min
Tåsen skole	4 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	5 min
SATS Ullevaal Stadion	10 min

«Mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

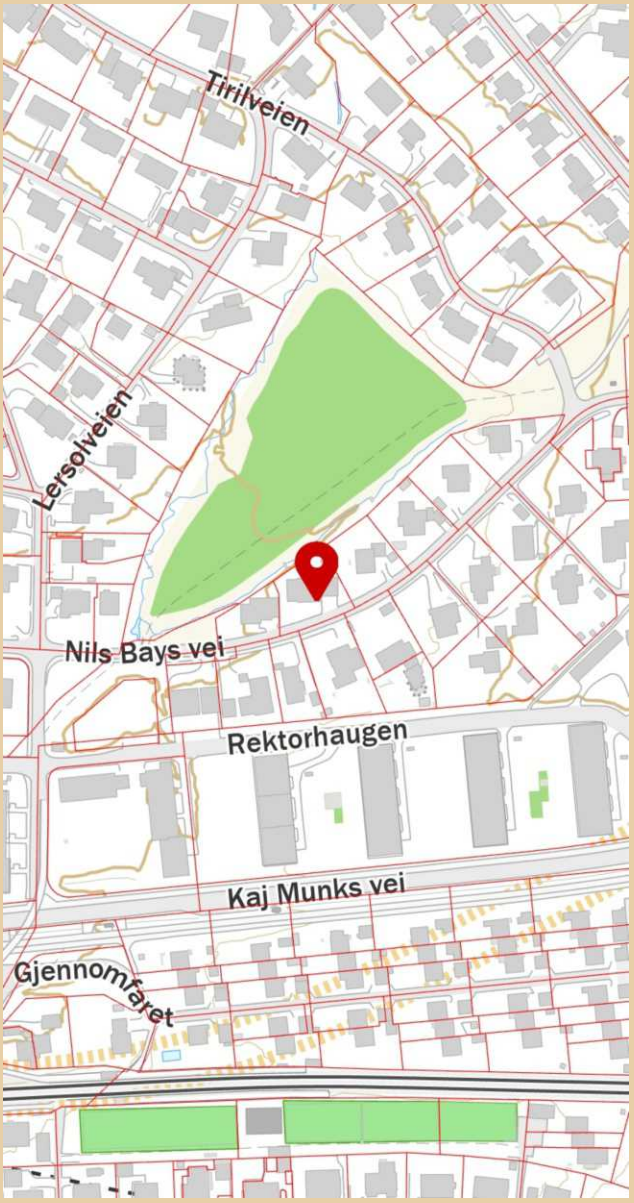
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel



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

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 9, 0876 Oslo
Gnr. 48, Bnr. 184, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260035

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.
