

NÅKKVES VEI 1



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	30
Plantegning	46
Tekniske dokumenter	48

VELKOMMEN TIL

Nåkkves vei 1

Velkommen til Nåkkves vei 1 og en lys og attraktiv 2-roms endeleilighet med innglasset balkong og heisadkomst til etasjeplan. Leiligheten har store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse.

Sentral beliggenhet med kort vei til t-bane/buss og Tveita Senter med stort utvalg av servicetilbud.

Kort om boligen:
- Koselig leilighet med gode lysforhold
- Fyring, varmtvann, kabel-tv og bredbånd inkl i felleskostnadene
- God planløsning
- Innglasset balkong med hyggelig morgen-/formiddagssol
- Ingen innsyn
- Trappefri adkomst via heis
- Kjellerbod
- Tilgang til felles bod, kjølerom og vaskeri i hver etasje
- Takterrasse med fantastisk utsikt



Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
408 00 445
cw@askeiendomsmegling.no



- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Nærhet til Østmarka med fine turområder



NØKKELINFO

Prisantydning	3 700 000
Fellesgjeld	310 595.74
Omkostninger	8 990
Totalpris	4 011 141
Fellesutgifter	4 571.6 / mnd
Bruksareal	56 m²
BRA-i	45 m²
BRA-e	3 m²
BRA-b	8
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1977
Tomt	34 959 m² eiet tomt
























Bygdøy
Bygdøy kongsgård
Bygdøy kapell
Bekkebukta
Herbern
Hovedøya
Lindøya
Nakkholmen










TVEITA
SENTER















EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 56,0 m²
Leilighet 12 etasje:
- BRA-i: 45,0 m²
Bod kjelleretasje:
- BRA-e: 3,0 m²
Balkong 12 etasje:
- BRA-b: 8,0 m²

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

Innholdsbeskrivelse
Denne lyse 2-roms leiligheten byr på en praktisk og moderne planløsning med heisadkomst direkte til etasjeplan.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære, med rikelig med naturlig lys. Det stilrene Epoq-kjøkkenet har lyse, glatte fronter og gode arbeidsflater, og passer perfekt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som forlenger brukssesongen og gir et ekstra rom for avslapning store deler av året. Herfra er det flott utsyn over nærmiljøet.

Soverommet er koselig og har god plass til dobbeltseng samt tilhørende møblement. Badet er delikat flislagt og fremstår som moderne og funksjonelt.

Sentral og rolig beliggenhet på Tveita med nærhet til servicetilbud, kollektivtrafikk og turområder.

Alt i alt er dette en lettstelt og komfortabel leilighet med gode kvaliteter, som passer godt for både enslige, par eller som en smart førstegangsbolig.

Beskrivelse
12 etasje:
Entré:
Lys og fin entré med stor skyvedørsgarderobe med hengeplass til ytterklær og hyller til oppbevaring
Dørcalling på vegg ved inngangsparti.
Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

Stue:
Romslig stue med plass til sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir mye lys og en god romfølelse. Utgang til innglasset balkong.
Malt himling med downlights, malte vegger og laminat på gulv.

Kjøkken:
Lys Epoq kjøkkeninnredning med over- og underskap med slette høyglans fronter. Laminat benkeplate og nedfelt enkel vask med ettgreps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Ventilator over kokesone utstyrt med kullfilter (resirkulerende avtrekk). Åpen løsning i stue.
Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

Innglasset balkong:
Leiligheten har en innglasset balkong på ca. 8 kvm. med flott utsyn. Plass til utemøblement. Balkongen har betongdekke, rekkverk i betong og er innglasset med glassfelt. På balkongdekket er det lagt fliser

Bad/wc:
Flislagt bad med vegghengt klosett og dusjnisje med innsvingbare glassdører. Servant med ettgtreps blandebatteri og underskap. Skap med speildører og lys på vegg. Badet har mekanisk avtrekk.
Malt himling, fliser på vegger og gulv.

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning.
Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

Innvendig bod:
Fra kjøkkenet er det adkomst til en praktisk innvendig bod med plass til oppbevaring og hengeplass til klær.
Malt himling, malte vegger og laminat på gulv.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 2,6 m2.

Byggemåte

- Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong.
- Skillende vegger og dekker i armert betong.
- Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater.
- Flatt yttertak
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Vinduer i boligen består av 2-lags isolerglass.
- Rammer og karmer er i tre.
- Boligen har balkongdør med samme utførelse og materialvalg som vinduene - 2-lags isolerglass i tre.
- Inngangsdøren er en lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med kikkhull og elektronisk kodelås

Tilstandsrapport

Takstmann: Matias Utnem
Takstfirma: Builtby AS
Dato for takst: 28.12.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
UTVENDIG
1.Dører. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er registrert slitasje i dørkarmen ved inngangsdøren. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Inngangsdøren vurderes til tilstandsgrad TG2, på grunn av registrert slitasje på karm. Døren fungerer med dette avviket.

INNVENDIG
2.Overflater. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er registrert generell bruksslitasje, som er forventet for en bolig i bruk. Det er også observert mindre sprekker i puss over inngangsdør og sprekkdannelser i himling ved vannrør på soverom. Konsekvens/tiltak • Tiltak:Slitasjen skyldes normal bruk over tid. Sprekkene i puss og himling vurderes å være resultat av bevegelser i bygningskonstruksjonen og temperatursvingninger ved vannrør. Dette har primært kosmetisk betydning, men bør følges opp for å forhindre videre oppsprekking eller mulig fuktinntrengning ved rørgjennomføringer.
3.Overflater vegger og himling. Bad. Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. • Det er avvik: Det er registrert misfarging av fugene, samt stedvis sprekker i fugene på veggene. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Misfarging og sprekker i fugene skyldes normalt fuktbelastning over tid, kombinert med bevegelse i underlaget eller slitasje i fugematerialet. Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.
4.Overflater Gulv. Bad. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er registrert misfarging av fuger i gulvet. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Misfarging av fuger skyldes normalt langvarig fuktbelastning og manglende vedlikehold. Manglende varmekilde kan medføre redusert tørk og opprettholdt fuktighet i overflaten.
5.Sluk, membran og tettesjikt. Bad.Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. • Det er avvik: Det foreligger ikke teknisk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranløsningen. Det er imidlertid opplyst i tidligere salgsoppgave at membran ble fornyet i 2012. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Synlig klemming og banemembran i hovedsluk gir indikasjon på forskriftsmessig løsning, men fravær av dokumentert utførelse gir usikkerhet. Når membranen er over 10 år gammel, har den passert mer enn halvparten av forventet levetid. Uten kontroll av tilstanden bak overflater kan man ikke utelukke svakheter som følge av alder eller utførelse. Dette gir risiko for lekkasje over tid dersom tettheten er svekket. På bakgrunn av membranens alder, ukjent utførelse og skjulte løsninger mellom slukene vurderes tilstanden til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018.
6.Ventilasjon. Bad. Vurdering av avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler tilluftsåpning, som normalt etableres via spalte under dørblad eller ventil i dør/vegg. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effektivitet. Konsekvens/tiltak • Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ved fravær av tilluft får ikke avtrekksviften tilført erstatningsluft, noe som reduserer trykkforskjellen og dermed luftutskiftingen i rommet. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet, som igjen øker risiko for kondens, soppvekst og forringelse av overflater og materialer på sikt. Ved fravær av tilluft får ikke avtrekksviften tilført erstatningsluft, noe som reduserer trykkforskjellen og dermed luftutskiftingen i rommet. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet, som igjen øker risiko for kondens, soppvekst og forringelse av overflater og materialer på sikt.
7.Overflater og innredning. Kjøkken. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er registrert svelling i skjøten på benkeplaten, nært til oppvaskkum. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Svelling i benkeplate oppstår som regel ved fuktinntrengning i skjøtene, typisk rundt vask og skjøtepartier.

Dette gir redusert materialstyrke, kan føre til videre oppsprekking, og svekker både funksjon og estetikk. Basert på registrert svelling vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018,
8.Avtrekk. Kjøkken. Vurdering av avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk ut av bolig fra komfyr/kokesone. Kullfilterventilator gir ingen direkte utskiftning av inneluft, og bidrar i begrenset grad til å fjerne fukt og matos. Konsekvens/tiltak • Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Langvarig bruk av kullfilter uten tilstrekkelig utskiftning kan føre til opphopning av lukt, fett og fukt i rommet. Dette kan ha negativ effekt på både inneklima, overflater og materialer over tid.
9.Elektrisk anlegg. 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

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innvendige overflater

- Gulvflater har laminat.
- Vegger og himling består av malte, slette flater.
- Det er montert downlights i himlingen i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner

- Boligen har vannrør i rør-i-rør-system, ført skjult i konstruksjonene.
- Det er montert vannfordelerskap på badet, med stengeventiler. Disse ble testet under befaring og fungerte som forutsatt. I tillegg er det synlige, utenpåliggende vannrør til dusj og servant inne på badet.
- -Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) fra sanitærutstyr.
- Boligen har mekanisk avtrekk fra badet.
- Tilluft skjer via ventiler i vinduer, som sikrer tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer.
- Boligen har skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskapet er plassert ute i felles gang og inneholder en kombinasjon av automatsikringer og eldre skrusikringer.
- Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten

en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Oppvarming
Oppvarming skjer via sentralvarme med radiatorer.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad samt naturlig tilluft via ventiler i vinduer.

Tomten
34959,00 m² eiet tomt.

Borettslaget eier tomten. På forsiden er det beplantning, gangveier og biloppstillingsplasser. Tomten er opparbeidet med fine grøntarealer på baksiden av blokken med sittegrupper og lekeplass for barn.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Dersom en ønsker å leie garasjeplass gjøres dette mot beboere direkte (de som har garasjeplass for leie).
Det er mulig å parkere ute på gjesteparkeringen langs Nåkkves vei.

Borettslaget har innført elektronisk parkeringskontroll, manglende registrering av bilen vil medføre kontroll-avgift.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Sentral og rolig beliggenhet på Tveita med nærhet til servicetilbud, kollektivtrafikk og turområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra, Meny og Rema 1000. Tveita Senter huser de to førstnevnte og ligger få minutters gange fra leiligheten. Her finnes over 60 butikker og tjenester, samt tannlege, lege og fysioterapeut.

Tveitaparken ligger like foran bygget og ble anlagt i 2011 som en del av Groruddalssatsningen. Dette er et hyggelig oppholdssted på sommerstid med benker, felles grill og diverse beplanting, inkludert vakre rosebed.
I parken ligger også Tveita parsellhager.

Kort vei til Østmarka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Her finner du flere fine bade- og fiskevann, sykkelveier og turstier sommerstid, samt oppkjørte skiløyper på vinteren. Ellers ligger Tveten gård i nabolaget - en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle.
Videre ligger Alnaelva i bunnen av dalen - Oslos lengste elv som går gjennom urskog på vei til sentrum. Her arrangeres det lysvandring hvert år.
For innendørs trening finnes flere treningssentere i nærheten.

Adkomst
Enkel adkomst fra gate.
Det vil bli satt opp ASK visningsskilt under visning.

Offentlig kommunikasjon
Det er et godt tilbud av offentlig kommunikasjon fra Tveita Senter med både T-bane og fem ulike bussforbindelser.

Bebyggelse i nærområdet
Veletablert boligområde bestående av leilighetsbebyggelse

Økonomi

Borettslaget
Tveita Borettslag, Org.nr: 950 266 376
Forretningsfører: OBOS eiendomsforvaltning

Borettslaget består av 819 andelsleiligheter fordelt på tre blokker med 13 etasjer i hver blokk.

Borettslaget sto ferdig 1969. Første innflytting skjedde i 1967.
Borettslaget leier ut tre næringslokaler til en barnehage og to helseforetak.

Tveita borettslag har eget Driftskontor med fem ansatte; daglig leder, drifts- og prosjektsekretær og tre teknisk personell.

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Tveita borettslag har eget driftskontor med fem ansatte; daglig leder, drifts- og prosjektsekretær og tre teknisk personell.

Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse kan benyttes i henhold til husordensreglene.

Borettslaget har takterrasse til benyttelse for beboerne.

Det finnes en felles bod og felles kjølerom i hver etasje, samt to sykkelrom i hver blokk.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Ferdigstillelse maling innvendige flater i alle blokkene. Gjennomført en analyse av tilstanden til rømningstrappene i alle blokkene. Gjennomført en undersøkelse og sikring av fasadene over inngangspartiene på for- og baksidene.
2023:Ferdigstillelse maling innvendige flater i Nåkkves vei 5. Oppussing av alle hovedinngangspartier og montert nye, digitale ringetavler. Skiftet lys i heissjaktene og montert nye heisalarmer. Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5. Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehagen. De frittstående garasjene ble utsmykket med malerier
2022: Skiftet tekking på tak i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet terrassegulv på takterrasser i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet ut glassfasader i alle inngangspartier til 3-lags energiglass. Skiftet ut varmepumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.
2021: Etablering av nytt garasjeanlegg og nytt gangfelt med belysning ved parkering for

barnehage.
2020: Rehabilitert kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitert felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.
2019: Taktekking NV5, etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontor, etable- ring av 400 V infrastruktur for el-billading, rehabilitering av fortau og -belysning.
2018: Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og tettet taket i varmesentralen.
2017: Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.
2016-2017: Rehabilitert skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.
2015-2016:Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2015: Skiftet inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5. Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2014: Skiftet postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2011-2013: Utskiftning av heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2011-2012: Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo kommune.
2010-2013: Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010-2012: Lagt membran på garasjetakene og tilbakestilt uteområdene på disse.
2010-2011: Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008-2013: Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006: Omtekking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.
2005: Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004: Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk).
2003: Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002: Omtekking av takene på tregarasjene.
2001-2009: Rehabilitert 10 bad per år etter våtromsnormen.
2000: Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene. Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
1999-2000: Oppgradering av kabelnettet til TV - stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisrepoer.
1998: Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997: Montering av ekspansjonstanker.
1996: Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1995: Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994: Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
1992-1995 Rehabilitering av fasadene.
1992: Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991: El-kjele montert. Lavvolt lyspunkter montert i fellesarealene.
1990: Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekket om, garasjeanlegget asfaltert

Vedtekter og ordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: 1713727

Innboforsikring må tegnes på egenhånd.

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht.

boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 4 572,- pr. mnd. og inkluderer:
Fyring, varmtvann, kabel-TV og internett, fellesvaskeri, renter og avdrag felleslån, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, strøm til fellesarealer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 334 434 215,- pr. 18.12.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 310 596,- pr. 18.12.2025.
Andel fellesformue er kr. 2 792,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser:
Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097845
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 316 577 223,00
Innfrielsesdato: 13.07.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Andel restsaldo: 294 025,17

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097853
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 40,62%
Restsaldo 17 856 992,00
Innfrielsesdato: 13.07.2026
Type rente:
Terminer i året: 4
Andel restsaldo: 16 570,57
IN-avtale: Nei

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget.
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.
Frist for å melde forkjøpsrett er 27.01.2026.

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.
Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt.
For innekatt gjelder følgende regler: - Innekatten skal være innenfor andelseiers område, og ikke være til sjenanse for andre beboere. - Innekatten fraktes til/fra andelseiers område i bånd/bur.

Andelseiere som ved særskilt grunn har fått dispensasjon til å ha hund, skal benytte ekskrementpose, hunden skal alltid være i bånd på borettslaget sin eiendom og det er forbudt å lufte hunden på øvre plen mellom og rundt blokkene.

Velforening

Eiendommen har medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 789 387,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 157 547,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk kr 545,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 019 586,-. Av dette utgjør kr 310 596,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon.

Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger approbasjonsdokument for oppføring av boligblokk med garasjer fra 1964
Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad datert 17.09.2012
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring 2023

Kontroll av byggetegninger
Byggetegningene fra byggeåret samsvarer ikke med dagens bruk av boligen.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg.

V030764 Saken gjelder: Reguleringsplan for 3 høyblokker + adkomstvei for felt C på Tveten,gnr.140 bnr.1 som vist på plan stemplet Oslo byplankontor 7/4-1964. Vedtatt av byplansjefen 03.07.1964.

V160366 Saken gjelder: Endret regulering av snuplass for vei 2639 vedtatt av byplansjefen 16.03.1966.

S-3903 Saken gjelder: TVETENVEIEN 150, TVEITA SENTRET Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.140, bnr.59,del av 36 og 42 m.fl. vedtatt 29.05.2002.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående plansak:
Saksnummer 20210565 Gunnulvs vei 38 - Utarbeidelse av planforslag - Barnehage.
Sakstype: Detaljregulering. Ønsker om å samle 2 eldre barnehager til en større enhet med mer rasjonell drift og oppdatert bygningsstruktur og mer miljøvennlig drift og utforming. Siste dokument i saken datert 15.12.2025

Eiendommen ligger på byantikvarens gule liste over kommunalt listeførte eiendommer.

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:
1967/3647-1/105 13.03.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra gnr 140 bnr 58
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1986/43000-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

2021/216916-1/200 22.02.2021 21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om kummer
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Utleie
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller

husstandsfellesskapsloven.

Om oppdraget

Eiendommen
Nåkkves vei 1
Andelsnr. 748 i Tveita Borettslag, org. nr. 950266376 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger
Nadia Christine Pay Karlsson

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 13-25-0062
Ansvarlig megler: Christian Wahl
+47 40 80 04 45
cw@askeiendomsmegling.no
ASK Oslo Ekeberg AS
ASK Eiendomsmegling Segment AS
NO 933 918 106 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Eiendomsmegling Segment AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Eiendomsmegling Segment AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Eiendomsmegling Segment AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Romhøyder:
Stue/kjøkken: 2,38
Soverom: 2,47
Bad: 2,22
Entre: 2,47

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Særlig om kjøp av dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne

nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke : 24 990,00

Tilrettelegging: 19 990,00
Visningshonorar/Overtagelse pr. stk. : 3 990,00
Oppgjørshonorar: 7 000,00
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: 2 500,00
Hjemmelserklæring: 850,00

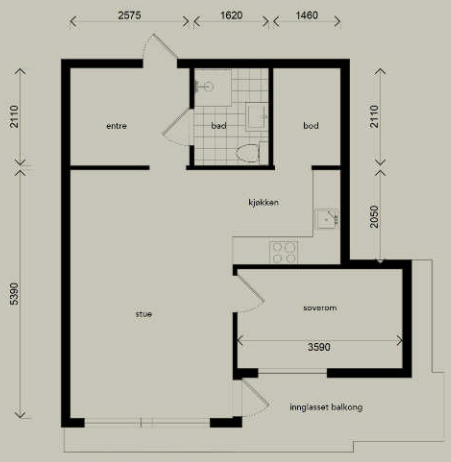
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.01.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

Nåkkesvei 1


2575
1620
1460
2110
entre
bad
bod
2110
kjøkken
2050
5390
stue
soverom
3590
innglasset balkong

TEKNISKE DOKUMENTER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Oslo Syd

Oppdragsnr.
13-25-0062

Selger 1 navn
Nadia Christine Pay Karlsson

Gateadresse
Nåkkves vei 1

Poststed	Postnr
OSLO	0670

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tanja Christine Pay

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-25-0062

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 13-25-0062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadia Karlsson	9d071e06e62555b4f3600 d4e66bdb28374f19d05	12.01.2026 12:15:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13-25-0062

- 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

Tilstandsrapport

Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 36

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 28.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22486-1055 **Referansenummer:** FX9695

Foretak: BUILTBY AS

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.

bulilltby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

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

Kort beskrivelse av eiendommen
Eiendommen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter beliggende i Nåkkves vei 1, Oslo. Bygningen er oppført i 1977 og er en høyblokk med 13 etasjer samt underetasje og kjeller, med bærende konstruksjoner i betong. Leiligheten ligger i bygningens 12. etasje og har et samlet bruksareal (BRA) på 56 m², hvorav 45 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i) og ca. 8 m² innglasset balkong (BRA-b). I tillegg disponeres bod i kjeller på ca 3 m2 (BRA-e). Boligen har laminatgulv, malte flater på vegger og himlinger, innglasset balkong, flislagt bad og kjøkken med integrerte hvitevarer. Oppvarming skjer via sentralvarme med radiatorer, og boligen har mekanisk avtrekk fra bad samt naturlig tilluft via ventiler i vinduer.

Konklusjon – vurdering av teknisk tilstand
Boligen er vurdert på bakgrunn av visuell befaring i henhold til NS 3600. Den tekniske tilstanden vurderes samlet sett som i tråd med byggets alder, konstruksjonstype og bruk. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til overflater, kjøkkeninnredning, våtrom og tekniske installasjoner. Det er også registrert ett forhold med tilstandsgrad TG3 knyttet til utstyr for varsling og slukking av brann. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er i hovedsak ikke undersøkt. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Byggemåte
Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater. Flatt yttertak.

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer. Det er ikke varmekabler på bad.

Romhøyder:
Stue/kjøkken: 2,38
Soverom: 2,47
Bad: 2,22
Entre: 2,47

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i boligen består av 2-lags isolerglass. Rammer og karmer er i tre.
Boligen har balkongdør med samme utførelse og materialvalg som vinduene – 2-lags isolerglass i tre. Inngangsdøren er en lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med kikkhull og elektronisk kodelås. Boligen har en innglasset balkong med adkomst fra stue. Balkongen har betongdekke, rekkverk i betong og er innglasset med glassfelt. På balkongdekket er det lagt fliser.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater har laminat. Vegger og himling består av malte, slette flater. Det er montert downlights i himlingen i stue/kjøkken.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Informasjon fra tidligere salgsoppgave:
Bad/wc er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger.
Veggene er flislagte. Himlingen består av slette, malte overflater. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm.
Badet har to sluk: et hovedsluk plassert under servant, og et hjelpesluk i dusjsonen. Hjelpesluket er tilkoblet hovedsluket. I hovedsluket er det synlig klemming av plast, og banemembran er synlig under klemringen.
Badet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert tilluftsløsning i dør eller vegg, som skal sikre lufttilførsel til rommet.
Det er boret hull i vegg fra entre mot våtrom, i område bak dusjsonen, for å kontrollere eventuelle fuktforhold i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måling. Veggen består av gips og treverk, og materialene fremstår tørre.

Hulltakingen gir visuell og måleteknisk tilgang til deler av konstruksjonen bak våtsone, og utelukker fuktskader i det undersøkte området på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen begrenser seg likevel til et punkt, og det kan ikke utelukkes at det finnes lokale skader utenfor det inspiserte området.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette høyglans fronter (type Epoq). Benkeplaten er i laminat og har nedfelt enkel vask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er utstyrt med kullfilter (resirkulerende avtrekk).
Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator (resirkulerende avtrekk).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system, ført skjult i konstruksjonene. Det er montert vannfordelerskap på badet, med stengeventiler. Disse ble testet under befaring og fungerte som forutsatt. I tillegg er det synlige, utenpåliggende vannrør til dusj og servant inne på badet.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det

Beskrivelse av eiendommen

bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.
Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) fra sanitærutstyr.

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft skjer via ventiler i vinduer, som sikrer tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer.
Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert ute i felles gang og inneholder en kombinasjon av automatsikringer og eldre skrusikringer.

Det foreligger begrenset informasjon om anleggets alder, omfang og eventuell oppgradering, da boligen selges som dødsbo. Det er ikke dokumentert om det er gjennomført el-kontroll eller utført oppgraderinger de senere år.

Kombinasjonen av eldre og nyere vern tyder på at anlegget kun delvis er oppgradert. Skrusikringer er en eldre løsning og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer og jordfeilvern. Uten tilgjengelig dokumentasjon er det usikkerhet rundt anleggets kapasitet og sikkerhet, noe som øker risikoen for overbelastning eller varmgang.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

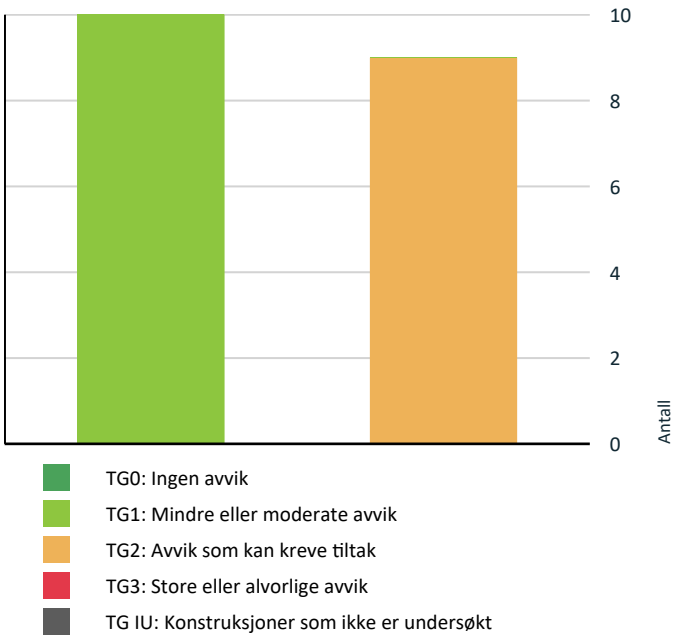
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 12.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 12.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 12.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 12.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 12.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 12.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen består av 2-lags isolerglass. Rammer og karmer er i tre.

TG 2 Dører

Boligen har balkongdør med samme utførelse og materialvalg som vinduene – 2-lags isolerglass i tre. Inngangsdøren er en lyd- og brannklassifisert dør, utstyrt med kikkhull og elektronisk kodelås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje i dørkarmen ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inngangsdøren vurderes til tilstandsgrad TG2, på grunn av registrert slitasje på karm. Døren fungerer med dette avviket.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en innglasset balkong med adkomst fra stue. Balkongen har betongdekke, rekkverk i betong og er innglasset med glassfelt. På balkongdekket er det lagt fliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater har laminat. Vegger og himling består av malte, slette flater. Det er montert downlights i himlingen i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert generell bruksslitasje, som er forventet for en bolig i bruk. Det er også observert mindre sprekker i puss over inngangsdør og sprekkdannelser i himling ved vannrør på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Slitasjen skyldes normal bruk over tid. Sprekkene i puss og himling vurderes å være resultat av bevegelser i bygningskonstruksjonen og temperatursvingninger ved vannrør. Dette har primært kosmetisk betydning, men bør følges opp for å forhindre videre oppsprekking eller mulig fuktinnstrengning ved rørgjennomføringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

12.ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet.

Informasjon fra tidligere salgsoppgave:
Bad/wc er totalrehabilitert i regi av borettslaget i 2012 med nye overflater, sluk, røropplegg og membranløsninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

12.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte. Himlingen består av slette, malte overflater.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fugene, samt stedvis sprekker i fugene på veggene.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Misfarging og sprekker i fugene skyldes normalt fuktbelastning over tid, kombinert med bevegelse i underlaget eller slitasje i fugematerialet. Dette kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.





12.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Misfarging av fuger skyldes normalt langvarig fuktbelastning og manglende vedlikehold. Manglende varmekilde kan medføre redusert tørk og opprettholdt fuktighet i overflaten.

12.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk: et hovedsluk plassert under servant, og et hjelpesluk i dusjsonen. Hjelpesluket er tilkoblet hovedsluket. I hovedsluket er det synlig klemming av plast, og banemembran er synlig under klemringen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det foreligger ikke teknisk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranløsningen. Det er imidlertid opplyst i tidligere salgsoppgave at membran ble fornyet i 2012.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Synlig klemming og banemembran i hovedsluk gir indikasjon på forskriftsmessig løsning, men fravær av dokumentert utførelse gir usikkerhet. Når membranen er over 10 år gammel, har den passert mer enn halvparten av forventet levetid. Uten kontroll av tilstanden bak overflater kan man ikke utelukke svakheter som følge av alder eller utførelse. Dette gir risiko for lekkasje over tid dersom tettheten er svekket.

På bakgrunn av membranens alder, ukjent utførelse og skjulte løsninger mellom slukene vurderes tilstanden til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018





12.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

12.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert tilluftsløsning i dør eller vegg, som skal sikre lufttilførsel til rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler tilluftsåpning, som normalt etableres via spalte under dørblad eller ventil i dør/vegg. Manglende tilluft reduserer ventilasjonens effektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Ved fravær av tilluft får ikke avtrekksviften tilført erstatningsluft, noe som reduserer trykkforskjellen og dermed luftutskiftingen i rommet. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående i rommet, som igjen øker risiko for kondens, soppvekst og forringelse av overflater og materialer på sikt.

12.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg fra entre mot våtrom, i område bak dusjsonen, for å kontrollere eventuelle fuktforhold i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved måling. Veggen består av gips og treverk, og materialene fremstår tørre.

Hulltakingen gir visuell og måleteknisk tilgang til deler av konstruksjonen bak våtsone, og utelukker fuktskader i det undersøkte området på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen begrenser seg likevel til et punkt, og det kan ikke utelukkes at det finnes lokale skader utenfor det inspiserte området.



KJØKKEN

12.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette høyglans fronter (type Epoq). Benkeplaten er i laminat og har nedfelt enkel vask med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ventilatoren er utstyrt med kullfilter (resirkulerende avtrekk).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svelling i skjøten på benkeplaten, nært til oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svelling i benkeplate oppstår som regel ved fuktinntrengning i skjøtene, typisk rundt vask og skjøtepartier. Dette gir redusert materialstyrke, kan føre til videre oppsprekking, og svekker både funksjon og estetikk.

Basert på registrert svelling vurderes kjøkkeninnredningen til tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600:2018,

12.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator (resirkulerende avtrekk).

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

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk ut av bolig fra komfyr/kokesone. Kullfilterventilator gir ingen direkte utskiftning av inneluft, og bidrar i begrenset grad til å fjerne fukt og matos.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Langvarig bruk av kullfilter uten tilstrekkelig utskiftning kan føre til opphopning av lukt, fett og fukt i rommet. Dette kan ha negativ effekt på både inneklima, overflater og materialer over tid.

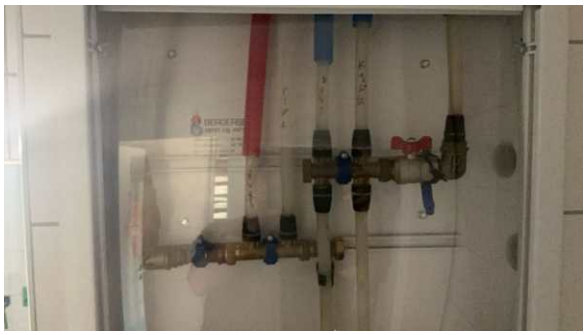
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system, ført skjult i konstruksjonene. Det er montert vannfordelerskap på badet, med stengeventiler. Disse ble testet under befaring og fungerte som forutsatt. I tillegg er det synlige, utenpåliggende vannrør til dusj og servant inne på badet.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plastmateriale (PVC eller tilsvarende) fra sanitærutstyr.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft skjer via ventiler i vinduer, som sikrer tilførsel av frisk luft til oppholdsrom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert ute i felles gang og inneholder en kombinasjon av automatsikringer og eldre skrusikringer.

Det foreligger begrenset informasjon om anleggets alder, omfang og eventuell oppgradering, da boligen selges som dødsbo. Det er ikke dokumentert om det er gjennomført el-kontroll eller utført oppgraderinger de senere år.

Tilstandsrapport

Kombinasjonen av eldre og nyere vern tyder på at anlegget kun delvis er oppgradert. Skrusikringer er en eldre løsning og gir redusert beskyttelse sammenlignet med moderne automatsikringer og jordfeilvern. Uten tilgjengelig dokumentasjon er det usikkerhet rundt anleggets kapasitet og sikkerhet, noe som øker risikoen for overbelastning eller varmgang.

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.
   Ikke oppgitt.

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

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

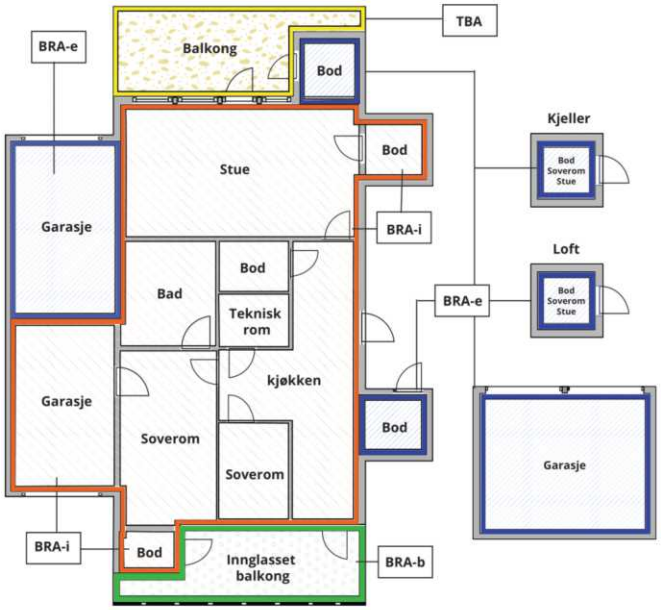
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		3		3	
12.Etasje	45		8	53	
SUM	**45**	**3**	**8**		
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	
12.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 2,6 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	6

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	36		0	34928.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nåkkves vei 1

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet
Denne leiligheten ligger i et veletablert, populært og barnevennlig boligområde på Tveita.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen/området er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten
Borettslaget eier tomten på 34 959 kvm. På forsiden er det beplantning, gangveier og biloppstillingsplasser. Tomten er opparbeidet med fine grøntarealer på baksiden av blokken med sittegrupper og lekeplass for barn.

Annet

Byggemåte
Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater. Flatt yttertak.

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer. Det er ikke varmekabler på bad.

Romhøyder:
Stue/kjøkken: 2,38
Soverom: 2,47
Bad: 2,22
Entre: 2,47

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

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, brannceller 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 brannteknisk 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:

•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.

Forutsetninger

•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

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.

Nabolagsprofil

Nåkkves vei 1 - Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nåkkves vei Linje 58	2 min 0.2 km
Tveita T-bane, buss	5 min 0.4 km
Tveita Linje 2	5 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Helsfyr T-bane, buss	8 min 3.8 km

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

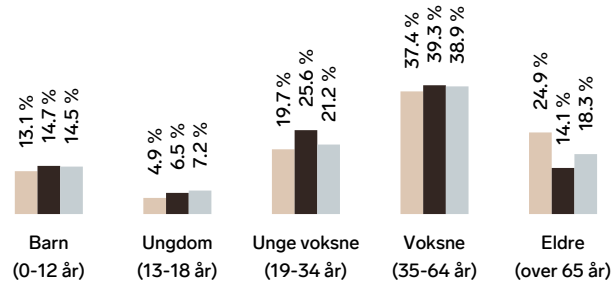
Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveita/Smalvollskogen	2 838	1 588
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smalvollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.4 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Tveita Senter Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Meny Tveita	6 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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

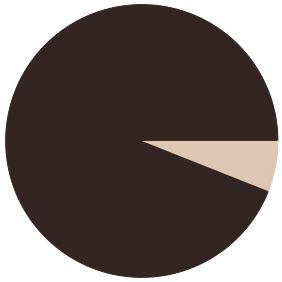
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lønnealleen ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
Tveita skole Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
SATS Hellerud	8 min
Mudo Tveita	9 min

Boligmasse



- 6% rekkehus
- 94% blokk

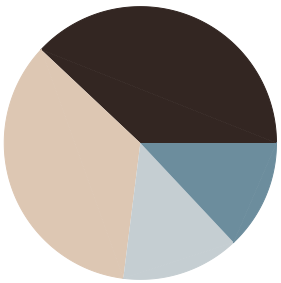
«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Tveita Senter	6 min
Vitusapotek Tveita senter	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

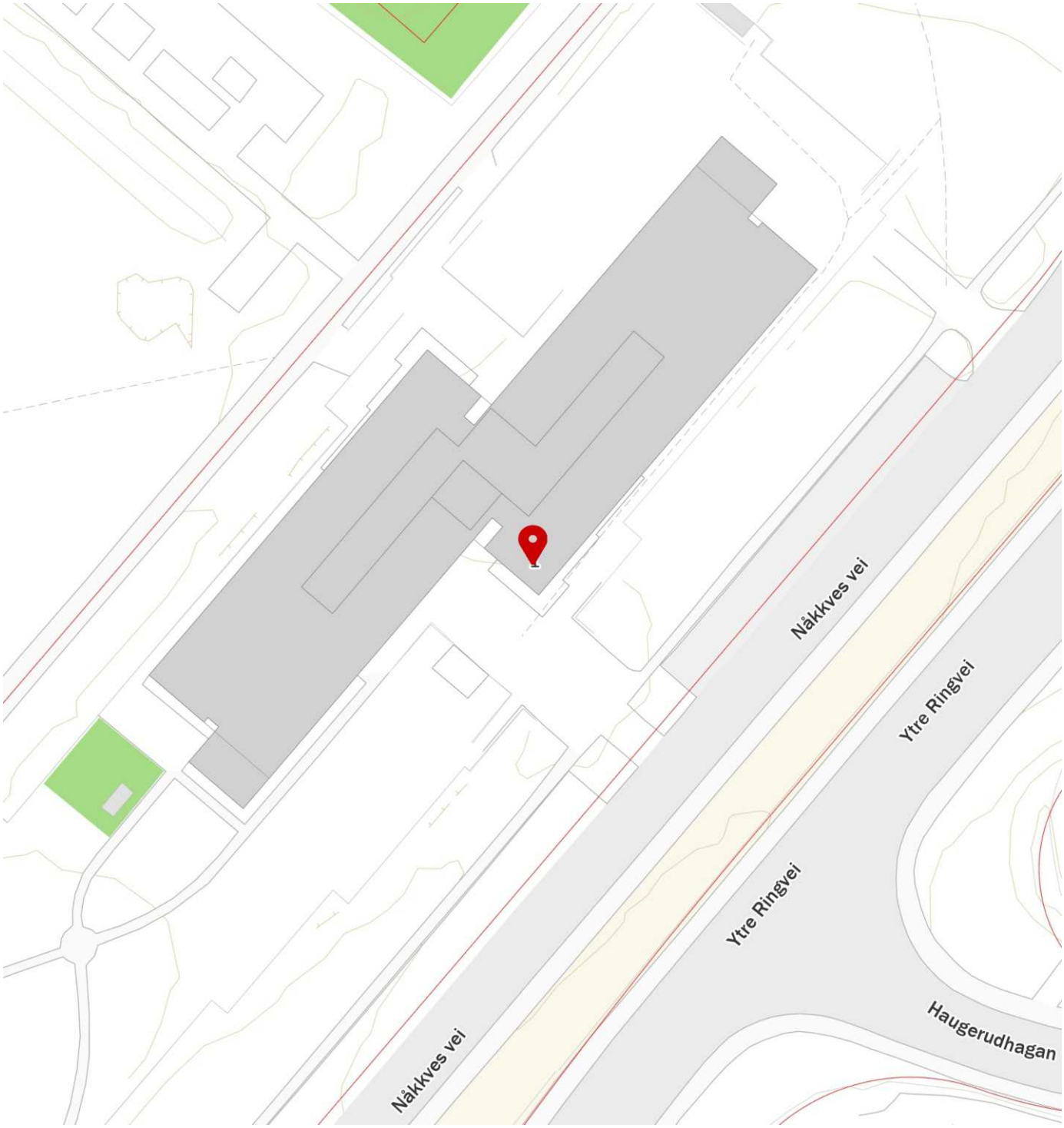


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





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

NOTATER

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13-25-0062
Adresse: Nåkkves vei 1, 0670 Oslo
Betegnelse: Gnr. 140, Bnr. 36, andelsnr. 748 i Tveita Borettslag, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 20.01.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

ASK Oslo Ekeberg AS, org.nr. 933918106
Sandstuveien 49 A, 1184 Oslo, Tlf: 40800444 E-post: tw@askeiendomsmegling.no

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no