

Veslekleiva 1C



Velkommen til

Veslekleiva 1C



Salgsoppgaven produsert 16. september 2024

Holmenkollen/Voksenlia

Sjarmerende og idyllisk enebolig i grønne og solrike omgivelser - Utsikt - Parkering - Barnevennlig - Rett ved marka

Prisantydning	11 200 000,-
Omkostninger	300 740,-
Totalpris	11 500 740,-
BRA-i	112 kvm
Totalt BRA	116 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2007

Megler	Peter Björklund
Telefon	944 33 335
E-post	p.bjorklund@nordvikbolig.no
Megler 2	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Veslekleiva 1C - En tiltalende enebolig i grønne, skjermede og solrike omgivelser. Boligen strekker seg over 2 plan og har store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære. Området tilbyr fantastiske oppvekstvilkår for barn med kort vei til Grindbakken barneskole, barnehage og marka.

Kort fortalt:

- Utsikt
- Solrik hage og terrasser
- Huset ble bygget i 2007
- 3 soverom på samme plan
- 2 praktiske boder, samt loft
- Terrasser på 16 kvm og 18 kvm
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Selger bygger hus på nabotomt og flytter selv dit
- Ettertraktet og populært boområde, stille og tilbaketrukket
- Parkeringsplass, det vil bli mulighet for å installere egen elbillader ifbm. byggeprosjekt på nabotomten

Arealer og innhold

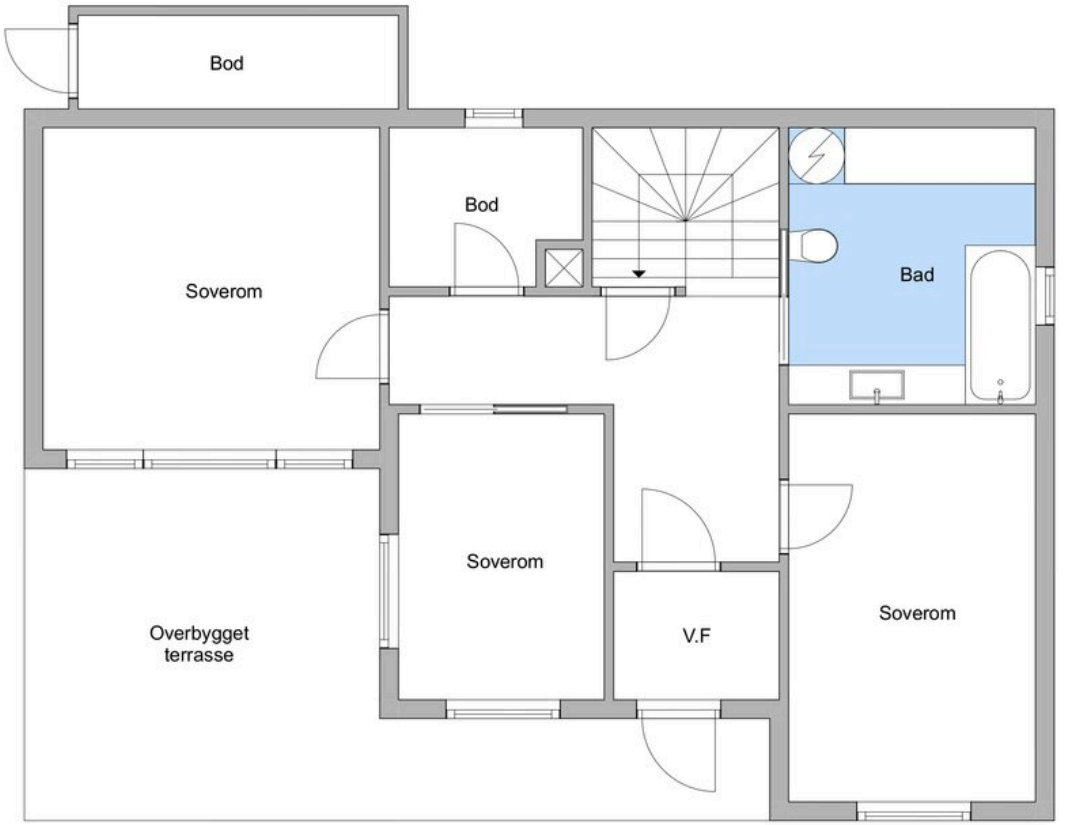
BRA-i:	112 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	116 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, hall med trapp, 3 soverom, bad, bod og kott under trapp.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse.

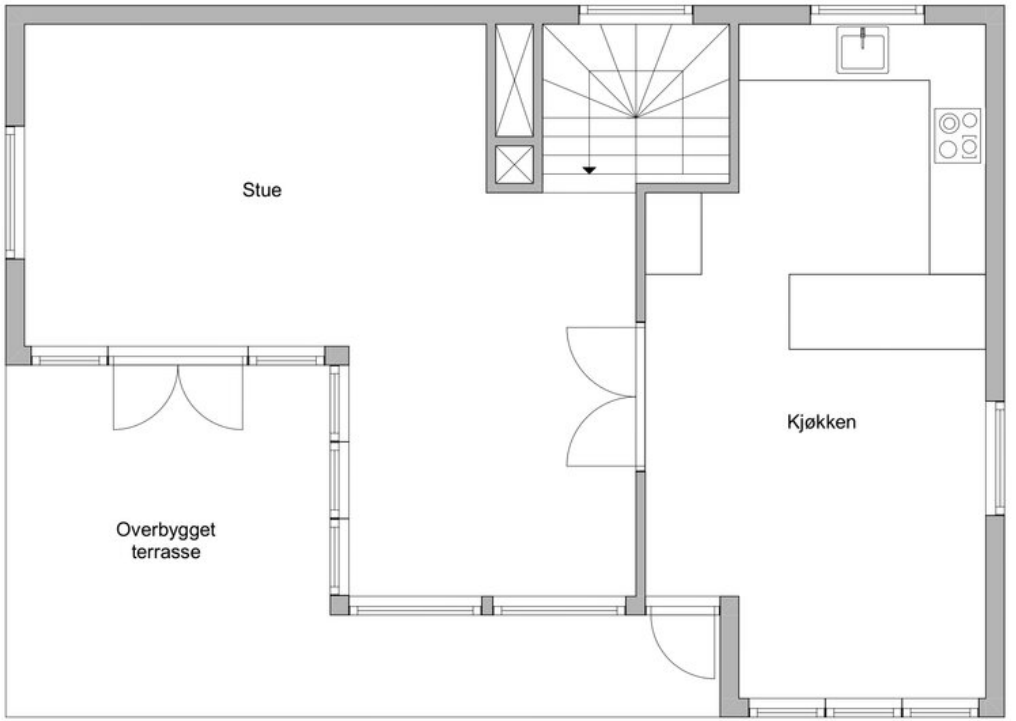
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue og kjøkken/spisestue.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

1.etg



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen

2.etg



Kun en forenklet tegning for å illustrere planløsningen










Veslekleiva


































HIV O'HOI

























Informasjon

Veslekleiva 1C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0409/24

Adresse og betegnelse
Veslekleiva 1C, 0788 OSLO
Gnr 33, bnr 934 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Julie Marthinsen
Adrian Marthinsen

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
280 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
281 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
300 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 481 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 500 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Boligtype
Enebolig

Byggeår
2007

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, hall med trapp, 3 soverom, bad, bod og kott under trapp.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue og kjøkken/spisestue.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bygget utvendig bod på yttervegg på baksiden av huset. Tiltaket er ikke byggeanmeldt.

Innhold

Tiltalende enebolig over to plan som inneholder:
1. etasje: Vindfang, hall med trapp, 3 soverom, bad, bod og kott under trapp.
Takhøyde ca. 2,4 meter.
Overbygget terrasse på ca. 18 kvm.

2. etasje: Stue og kjøkken/spisestue.
Stuen har skråhimling med takhøyde opp mot ca. 3,8 meter. Takhøyde for øvrig ca. 2,4 meter.
Overbygget terrasse på ca. 16 kvm, terrassen har adkomst fra stue og kjøkkenet.

Utvendig bod på 4 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite proflilerte fronter, dels fronter med glassfelt på overskap. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekksvifte i stålhette over kokesonen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Felt med skade på front på oppvaskmaskinen, mindre slitasje på et skapskrog og enkelte mindre skader på fronter (normal slitasje, alder tatt i betraktning).

Bad/wc:
Bad med innmurt badekar med flislagt front, servantskap/servant (heltre benkeplate) og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Skapinnredning med heltre benkeplate - opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin under benkeplaten. Varmtvannsbereder i rommet. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er 2 sluk i rommet. Det ene sluket ligger under badekaret/innmuring til badekaret og det andre ligger under den ene skapinnredningen. Elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Følgende er gitt tilstandgrad 2:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt. Våtrommet fungerer ved normal bruk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det lar seg gjøre å kontrollere og rense slukene med dagens situasjon.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ved implementering av dagens sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring.
- Noe skader på den ene skapinnredningen.

Innvendige overflater:
Gulv: Overflater med; fliser, tepper, parkett.
Vegger: Overflater med; malte plater/flater, fliser på bad.
Himlinger: Overflater med; malte plater/flater.

Følgende er gitt tilstandgrad 2:
- Bom/bomlyd i enkelte gulvfliser i 1. etasje. Stedvis noe gulvknirk i 2. etasje.

Innvendige trapper:
Trapp med beisede tretrinn - malte vanger, rekkverk og håndløpere.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Dels noe knirk i trappen. Noe skjolder på overflater på trinnene.

Innvendige dører:
Dører med hvite profilerte/formpressede dørblader. Dør med glassfelt mellom vindfang og hall, tofløyet dør med glassfelt mellom stue og kjøkken.

Følgende er gitt tilstandgrad 2:
- Enkelte dører har noe treg funksjon (klem mot karm). Felt med noe svelling i bunn av dør til badet.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Alle sider av pipen er kledd inn i 2. etasje. Det er ikke brannsikker plate under feieluke.

Følgende er gitt tilstandgrad 3:
- Om pipen skal tas i bruk må det gjøres tiltak med å lukke avviket.

Vinduer:
Vinduer med doble isolerglass + ytterglass med sprosser. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Dører:
Ytterdør fra 2022 med glassfelt.

Terrassedør:
Terrassedør i stue og kjøkken med doble isolerglass + ytterglass med sprosser. Døren i stuen er tofløyet. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Terrasse i 2. etasje:
Inntrukket/overbygget terrasse i beiset trekonstruksjon. Dobbel stikkontakt. Lampe.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrasse 1. etasje:
Inntrukket/overbygget terrasse i beiset trekonstruksjon. Dobbel stikkontakt. Lampe.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mindre felt med råte i enkelte gulvbord.

Andre utvendige forhold:
Utvendig bod.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe slitasje på vannbord på vindskier. Mangelfull overgang mellom taket på boden og yttervegg på boligen (kun overgang med takpapp som ligger utenpå kledningen).

Gulv: Overflater med; fliser, tepper, parkett.
Vegger: Overflater med; malte plater/flater, fliser på bad.
Himlinger: Overflater med; malte plater/flater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran i vegg i den ene skapinnredningen i badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Noe rust i bunn av rørskap - det ser ut som dette skyldes kondens fra koblingsstokk i rørskapet. Tiltak: Eventuelt isolere koblingsstokken i rørskapet.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Ventil i yttervegger i soverommene. Spalteventil i vinduer i 1. etasje. Avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2021 på ca. 200 liter. Tanken er plassert i badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. 3x50 amp overbelastningsvern.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er gjort de siste årene i følge opplysninger fra selger:
2020 - Ny stekeovn.
2020 - Slipt gulvene i 2. etasje.
2021 - Ny varmtvannsbereder.
2022 - Ny ytterdør.
2022 - Div. elektriske arbeider.
2022 - Lagt teppe i alle soverom.
2023 - Ny oppvaskmaskin.
2023 - Malt rekkverk i innvendig trapp.
2024 - Beiset to sider av huset utvendig.
2024 - Skiftet tettelister på begge terrassedører.
2024 - Malt vegger og himling i gang og i det ene soverommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Vi skiftet varmtvannstank/varmtvannsbereder i 2021/2022.
Arbeid utført av: Ingeniør Knut Larsen AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Vannet har frosset en gang på vinteren i desember 2021. Rørlegger var inne for å undersøke og blåste varme i rørene. Fant ikke noe feil. Årsak var at eier hadde skrudd ned varmen for mye når de var på fjellet. Tidligere eier har aldri opplevd dette. Arbeid utført av: Ingeniør Knut Larsen AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Installert ute og innebelysning. Ekstra stikkontakter. Arbeid utført av Stoplight Elektro.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Tidligere har informert om at det ble utført pålagt gjennomgang av det elektriske anlegget i 2017.

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

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terassene + rekkverk + stolper er beiset/malt i 2024. Yttervegger + vinduer + møne (vest og sør) er malt sommeren 2023.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Selger bygger hus på naboeiendommen gnr/bnr 33/3186, som forventes ferdigstilt første halvår 2025.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja. Utebod er ikke byggemeldt.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja. Tinglyst bruksrett til parkering på egen tomt nederst i Veslekleiva (gnr/bnr 33/2967), Tinglyst adkomstrett til fots over nabotomt (gnr/bnr 33/3186).

Bygningssakkyndig

Christian Dahl

Byggemåte

Taktekking:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Felt med mose på taksteinene.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Sprekk i søm på enkelte nedløpsrør.vDet er ikke montert snøfangere.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Isolert loft over kjøkkenet - adkomst via luke med nedfellbar stige.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Glippe i enkelte skjøter og gjennomganger på diffusjonsplast på loftet.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:
Dreneringen er fra 2007.

Grunnmur og fundamenter:
Betongplate på antatt kultet og isolert grunn.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv medfølger ikke

Følgende medfølger:
- Alle fastmonterte lamper og wifi styrte panelovner

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

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Varmekabler i vindfang, hall/trapperom og bad. For øvrig enkelte panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 17 000 kwh. Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr 17 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 342,-pr. 2024

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Kommunale avgifter kr. 17 342,- for år 2024.
Eiendomsskatt kr. 8 988,- for år 2024.
Kabel-tv/internett fra ca. 1 000,- per mnd.
I tillegg kommer forsikringer, strøm og evt alarm kommer i tillegg.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 988,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 150 081,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 10 735 154,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 510 kvm (Eiertomt)
Opparbeide have med plen og beplantning, dels naturtomt. Fin utsikt med fjordgløtt fra eiendommen og gode solforhold.

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

Boligen har bruksrett til gangadkomst over gnr. 33, bnr. 3186 langs eiendommens sørlige grense. Se servitutten med gangvei markert i grønt som vedlegg i salgsoppgaven.

Parkering

Det er tinglyst bruksrett til 1 parkeringsplass på gnr. 33 bnr. 2967. Se vedlagt servitutt i salgsoppgaven for å se plassering av denne.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Veslekleiva 1C ligger i Voksenlia ovenfor Bogstadvannet med utsikt over hovedstaden, innsjøen og marka. Her bor du behagelig tilbaketrukket i tett kontakt med naturen, samtidig som storbyen bare er en kort kjøretur unna.

Du befinner deg ved porten til en av de fineste delene av Nordmarka, med sitt unike turterreng og særpreg. Flotte skogstier og skiløyper like i nærheten, fører deg inn i marka og gir deg de mest fantastiske naturopplevelsene vi drømmer om i en ellers travel hverdag. Nærheten til marka, med velpreparerte løyper og Tryvann Vinterpark, samt den friske luften, er for mange ensbetydende med trivsel og høyere livskvalitet. Ett eldorado for deg som setter pris på natur og friluftsliv, samt allikevel ønsker å ha nærheten til byen.

God offentlig kommunikasjon med Voksenlia Stasjon (ca. 400 m) fra boligen, som bringer deg til Majorstuen på ca. 24 min. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Prix Besserud, Rema 1000 Arnebråtveien, Kiwi på Bogstad, og Søndagsåpne Joker Holmenkollen. Ellers er ODA flittig brukt av mange i området. Vakre Holmenkollen Restaurant samt nyrenoverte Holmenkollen Park Hotell med sitt nye spa og treningssenter, er populære blant lokale og tilreisende og ligger kun en hyggelig spasertur unna.

Adressen sogner til Grindbakken barneskole, samt Midtstuen Ungdomsskole. Flere barnehager i nærområdet, hvor bl.a. Skistua Barnehage på Frognerseteren ble kåret til Årets Barnehage i 2018. En kort kjøretur unna, ligger sportsanlegget Gressbanen hvor Ready har sin base. Her bedrives det fotball på kunstgressbanen om sommeren, mens det om vinteren er et yrende skøyteliv i regi av en av Norges største ungdomsklubber i bandy. Ready er for øvrig aktive innen alpint, langrenn,

friidrett og hopp, og ellers diverse trimaktiviteter. Kort vei også til Heming IL som er svært kjent for sitt langrenns- og skimiljø, orientering og satsning på fotball med sitt helt nye kunstgressanlegg ved Gråkammen. Det lokale idrettslaget TRY er også sterkt engasjert i området, med varierte idrettslige aktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.09.2007.

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

Byggemeldinger:
Utvendig bod på baksiden av huset er ikke søkt og godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Adkomst på offentlig vei (vei regulert til turvei/skiløype). Gangrett over naboeiendommen 33/186.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan: S-2579, Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Orreveiområdet, 33/995 m.fl. (del av fortetningsområdet, felt III C, Holmenkollen.

Byggeområde for boliger. Maks U=0,25. Maks 2 et.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Veslekleiva 1 D - Oppføring av enebolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307993

Ny enebolig under oppføring på nabotomten (Gnr. 33, bnr. 3186). Det er selger av denne eiendommen som bygger huset på tomten og skal flytte inn i dette.

Lillevannsveien 51 C - Fasadeendring og ny balkong
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200906492

Lillevannsveien 49 - Tilbygg og vindfang
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201702568

Lillevannsveien 47 - Oppføring av fire eneboliger og støyskjerm - Riving av

eksisterende bebyggelse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202104946

Blåbærsvingen 22 - Fasadeendring - Oppføring av balkong og dør bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200910232

Ankerveien 123. Utvide kapasitet i vannforsyningssystem.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/934:
07.12.1917 - Dokumentnr: 912182 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Forbud mot generende bedrift
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1924 - Dokumentnr: 84 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1924 - Dokumentnr: 901426 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1940 - Dokumentnr: 6332 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1984 - Dokumentnr: 50178 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1988 - Dokumentnr: 41601 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2622
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1988 - Dokumentnr: 60307 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:950
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1745
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1999 - Dokumentnr: 43527 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2622
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2727
Bruksrett til lekeplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1999 - Dokumentnr: 72782 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2965
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2966
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1917 - Dokumentnr: 900671 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:892

23.06.1988 - Dokumentnr: 41612 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2622

28.08.1989 - Dokumentnr: 57327 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2727

13.08.1999 - Dokumentnr: 43528 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1999 - Dokumentnr: 72777 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2966

10.12.1999 - Dokumentnr: 72778 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2965

17.07.2019 - Dokumentnr: 830747 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3186

09.10.1986 - Dokumentnr: 62902 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2512
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.10.1986 - Dokumentnr: 62902 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2548
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.08.1999 - Dokumentnr: 43527 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2727
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

13.08.1999 - Dokumentnr: 43527 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2967

Bestemmelser om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten

21.01.2000 - Dokumentnr: 4060 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2967

24.04.2006 - Dokumentnr: 27987 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2622
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven § 70 nr. 2
Med flere bestemmelser

17.07.2019 - Dokumentnr: 830756 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3186
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett til fots
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

17.07.2019 - Dokumentnr: 830756 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3186
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

05.06.2020 - Dokumentnr: 2552316 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2967
Gjelder også senere fradelte eiendommer og seksjoner

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema som vedlegg til kjøpekontrakten.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye fritidsboligen i et helt år. Hyttepakken inneholder Boligkjøperforsikring, Flytteforsikring, Super Innboforsikring og Super Hytteforsikring.

Med Super Hytteforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar hytten din. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye fritidsboligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er

inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 117 500,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 368,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 266 568,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2024

Megler

Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Veslekleiva 1C

Tilstandsrapport

Enebolig
Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 934

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 09.09.2024 Rapportdato: 12.09.2024 Oppdragsnr.: 15186-1371 Referansenummer: DG1926

Autorisert foretak: Takstsenteret AS Sertifisert Takstingeniør: Christian Dahl Vår ref: CD

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTSENTERET

Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.

Rapportansvarlig

Christian Dahl
Uavhengig Takstingeniør
cd@takstsenteret.no
901 26 780

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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 brukseendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

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 føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med attraktiv beliggenhet i Voksenlia.

Boligen har en god planløsning, fordelt på 2 plan - etasjene inneholder:

1. etasje:
Vindfang, gang/trapperom, 3 soverom, bad, bod, kott under trapp.
Takhøyde ca. 2,4 meter.
Overbygget terrasse på ca. 18 m².
Utvendig bod på ca. 4 m².

2. etasje:
Stue, kjøkken/spisekjøkken.
Stuen har skråhimling med takhøyde opp mot ca. 3,8 meter.
Takhøyde for øvrig ca. 2,4 meter.
Overbygget terrasse på ca. 16 m² - terrassen har adkomst fra stuen og kjøkkenet.

HISTORIKK/KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen er bygget i 2007. Siden eierskifte i 2020 er det blant annet gjort følgende tiltak.
2020 - generell overflatebehandling av tak og vegger med unntak av stue.
2020 - ny stekeovn.
2020 - slipt gulvene i 2. etasje.
2021 - ny varmtvannsbereder.
2022 - ny ytterdør.
2022 - div. elektriske arbeider.
2022 - lagt teppe i alle soverom.
2023 - ny oppvaskmaskin.
2023 - malt rekkverk i innvendig trapp.
2024 - beiset to sider av huset utvendig.
2024 - skiftet tettelister på begge terrassedører.
2024 - malt vegger og himling i gang og i det ene soverommet.

Boligen fremstår som pen og normalt godt vedlikeholdt - noen avvik er registrert - se beskrivelser og vurderinger senere i rapporten.

BYGGESAK:
Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 27.09.2007.

ANNET:
Opparbeide have med plen og beplantning, dels naturtomt.
Fin utsikt med fjordgløtt fra eiendommen - gode solforhold.
Det er opplyst at eiendommen har tinglyst bruksrett til en parkeringsplass i nedre del av Veslekleiva.
Ny enebolig under oppføring på nabotomten - gnr. 33, bnr. 3186.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

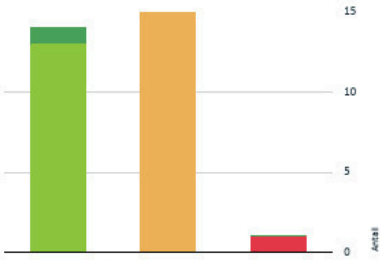
Det er bygget utvendig bod på yttervegg på baksiden av huset. Tiltaket er ikke byggeanmeldt.

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

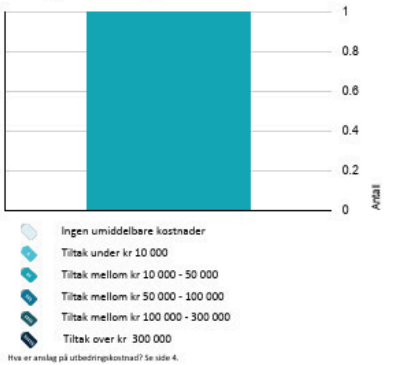
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Terrasse i 2. etasje Gå til side
- Utvendig > Terrasse i 1. etasje Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membrøn og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken/spisekjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Felt med mose på taksteinene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerning av mose bør utføres.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i søm på enkelte nedløpsrør.
Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte nedløpsrør med sprekk må påregnes.
Krav om montering av snøfangere kan ikke utelukkes.

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sprekk i søm på nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Isolert loft over kjøkkenet - adkomst via luke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glippe i enkelte skjøter og gjennomganger på diffusjonsplast på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gå igjennom og utbedre alle skjøter, avslutninger og gjennomganger.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer med doble isolerglass + ytterglass med sprosser.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.





TG 1 Dører

Ytterdør fra 2022 med glassfelt.



TG 1 Terrassedører

Terrassedør i stue og kjøkken med doble isolerglass + ytterglass med sprosser. Døren i stuen er tofløyet.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.





Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse i 2. etasje

Inntrukket/overbygget terrasse i beiset trekonstruksjon.
Dobbel stikkontakt.
Lampe.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 2 Terrasse i 1. etasje

Inntrukket/overbygget terrasse i beiset trekonstruksjon.
Dobbel stikkontakt.
Lampe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre felt med råte i enkelte gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte bord med råteskade må påregnes.



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe slitasje på vannbord på vindskier.
Mangelfull overgang mellom taket på boden og yttervegg på boligen (kun overgang med takpapp som ligger utenpå kledningen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanlig vedlikehold av vannbord på vindskier og eventuelt gjøre tiltak med å montere beslag som felles inn i panel på yttervegg.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv
Overflater med; fliser, tepper, parkett.

Vegger
Overflater med; malte plater/flater, fliser på bad.

Himlinger
Overflater med; malte plater/flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom/bomlyd i enkelte gulvfliser i 1. etasje.
Stedvis noe gulvknirk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens situasjon, eventuelt gjøre tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Alle sider av pipen er kledd inn i 2. etasje.
Det er ikke brannsikker plate under feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om pipen skal tas i bruk må det gjøres tiltak med å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Trapp med beisede tretrinn - malte vanger, rekkverk og håndløpere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dels noe knirk i trappen.
Noe skjolder på overflater på trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt gjøre tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Innvendige dører

Dører med hvite profilerte/formpressede dørblader. Dør med glassfelt mellom vindfang og hall, tofløyet dør med glassfelt mellom stue og kjøkken.

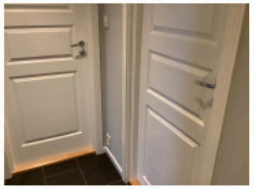
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har noe treg funksjon (klem mot karm).
Felt med noe svelling i bunn av dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt gjøre tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med innmurt badekar med flislagt front, servantskap/servant (heltre benkeplate) og vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Skapinnredning med heltre benkeplate - opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin under benkeplaten.

Varmtvannsbereder i rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.









1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer ved normalt bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er 2 sluk i rommet.
Det ene sluket ligger under badekaret/innmuring til badekaret og det andre ligger under den ene skapinnredningen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begge sluk har noe begrenset tilkomst.

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

Det lar seg gjøre å kontrollere og rense slukene med dagens situasjon.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

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

Noe skader på den ene skapinnredningen.

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

Eventuelt utbedre skader på skapet med skade.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/SPISEKJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, dels fronter med glassfelt på overskap.

Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Felt med skade på front på oppvaskmaskinen, mindre slitasje på et skapskrog og enkelte mindre skader på fronter (normal slitasje, alder tatt i betraktning).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt gjøre tiltak for å lukke avviket.





2. ETASJE > KJØKKEN/SPISEKJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksvifte i stålhette over kokesonen.

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Hovedstoppekran i vegg i den ene skapinnredningen i badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

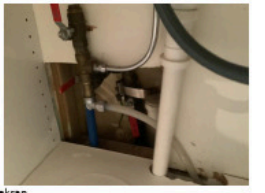
Noe rust i bunn av rørskap - det ser ut som dette skyldes kondens fra koblingsstokk i rørskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt isolere koblingsstokken i rørskapet.



Koblingsskap for rør. Det er noe rust i bunn av skapet.



Hovedstoppekran.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Ventil i yttervegger i soverommene. Spalteventil i vinduer i 1. etasje.
Avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 **Oppvarming**

Varmekabler i vindfang, hall/trapperom og bad.
For øvrig enkelte panelovner.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2021 på ca. 200 liter.
Tanken er plassert i badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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.

Sikringsskap med automatsikringer.
3x50 amp overbelastningsvern.

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.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Anlegg fra 2007 og noe oppgraderinger/tilleggsarbeider i senere år.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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?
    Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert spesielle feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongplate på antatt kultet og isolert grunn.

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	56			56	18
2. etasje	56			56	16
1. etasje		4		4	
SUM	**112**	**4**			**34**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Hall m/trapp , 3 soverom, Bod, Kott under trapp, Bad		
2. etasje	Stue , Kjøkken/spisekjøkken		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bygget utvendig bod på yttervegg på baksiden av huset. Tiltaket er ikke byggeanmeldt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Div. arbeider og vedlikehold.

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

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Christian Dahl	Takstingeniør
	Julie Marthinsen og Adrian Marthinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	934		0	510.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veslekleiva 1 C

Hjemmelshaver
Marthinsen Adrian, Marthinsen Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Attraktiv beliggenhet i Voksenlia

Adkomstvei
Adkomst på offentlig vei (vei regulert til turvei/skiløype). Gangrett over naboeiendommen 33/186.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Regulert eiendom: S-2579.

Tinglyste/andre forhold
Takstmannen har ikke undersøkt heftelser eller tinglyste forhold med eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 550 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kartdata Oslo kommune			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi (eiendomsinformasjon)			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eiere			Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner			Gjennomgått		Nei
Div. opplysninger			Gjennomgått		Nei

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Veslekleiva 1 C, 0788 OSLO
Gnr 33 - Bnr 934
0301 OSLO

Takstsenteret AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DG1926

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Bygdøy Allé
Oppdragsnr.	13-0409/24
Selger 1 navn	Adrian Marthinsen
Selger 2 navn	Julie Marthinsen
Gateadresse	Veslekleiva 1C
Poststed	OSLO
Postnr	0788

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 8

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap:
Polise/avtalenr.: 21598628

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 13-0409/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vi skiftet varmtvannstank/varmtvannsbereder i 2021/2022.
Arbeid utført av: Ingeniør Knut Larsen AS
Filer: Faktura 24584.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Vannet har trosset en gang på vinteren i desember 2021. Rørlegger var inne for å undersøke og blåste varme i rørene. Fant ikke noe feil. Årsak var at eler hadde skrudd ned varmen for mye når de var på fjellet. Tidligere eier har aldri opplevd dette.
Arbeid utført av: Ingeniør Knut Larsen AS

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installert ute og innebelysning. Ekstra stikkontakter.
Arbeid utført av: Stoplight Elektro
Filer: faktura_nr_65907_231120_vedlegg.pdf

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tidligere har informert om at det ble utført pålagt gjennomgang av det elektriske anlegget i 2017.

Document reference: 13-0409/24

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ytterdør er skiftet og utebod bygget.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Terassene + rekkverk + stolper er beiset/malt i 2024. Yttervegger + vinduer + møne (vest og sør) er malt sommeren 2023.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Selger bygger hus på naboeiendommen gnr/bnr 33/3186, som forventes ferdigstilt første halvår 2025.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utebod er ikke byggemeldt.

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tinglyst bruksrett til parkering på egen tomt nederst i Veslekleiva (gnr/bnr 33/2967), Tinglyst adkomstrett til fots over nabotomt (gnr/bnr 33/3186).

Document reference: 13-0409/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0409/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adrian Marthinsen	69c4395413f14c087d7430b ca07f4dff36e3ede6	09.09.2024 09:54:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Marthinsen	884cf82071f372bc9c4bcb1d be4fa9a34baa924c	09.09.2024 09:56:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0409/24

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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Veslekleiva 1c
Postnr	0788
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1c
Bnr.	934
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	81822565
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1082970
Dato	21.12.2019

Energimerke



Innmeldt av	Alexandra Haudemann-andersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Veslekleiva 1c
Postnr/Sted: 0788 oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 21.12.2019 15:22:05
Energimerkenummer: A2019-1082970
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alexandra Haudemann-andersen

Gnr: 1c
Bnr: 934
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 81822565

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
VESLEKLEIVA 1C

Dato: 10.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498211
8046672

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 934

Vi viser til bestilling av 20240910 for VESLEKLEIVA 1C.

GNR. 33 BNR. 934

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.11.1917.

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

510 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

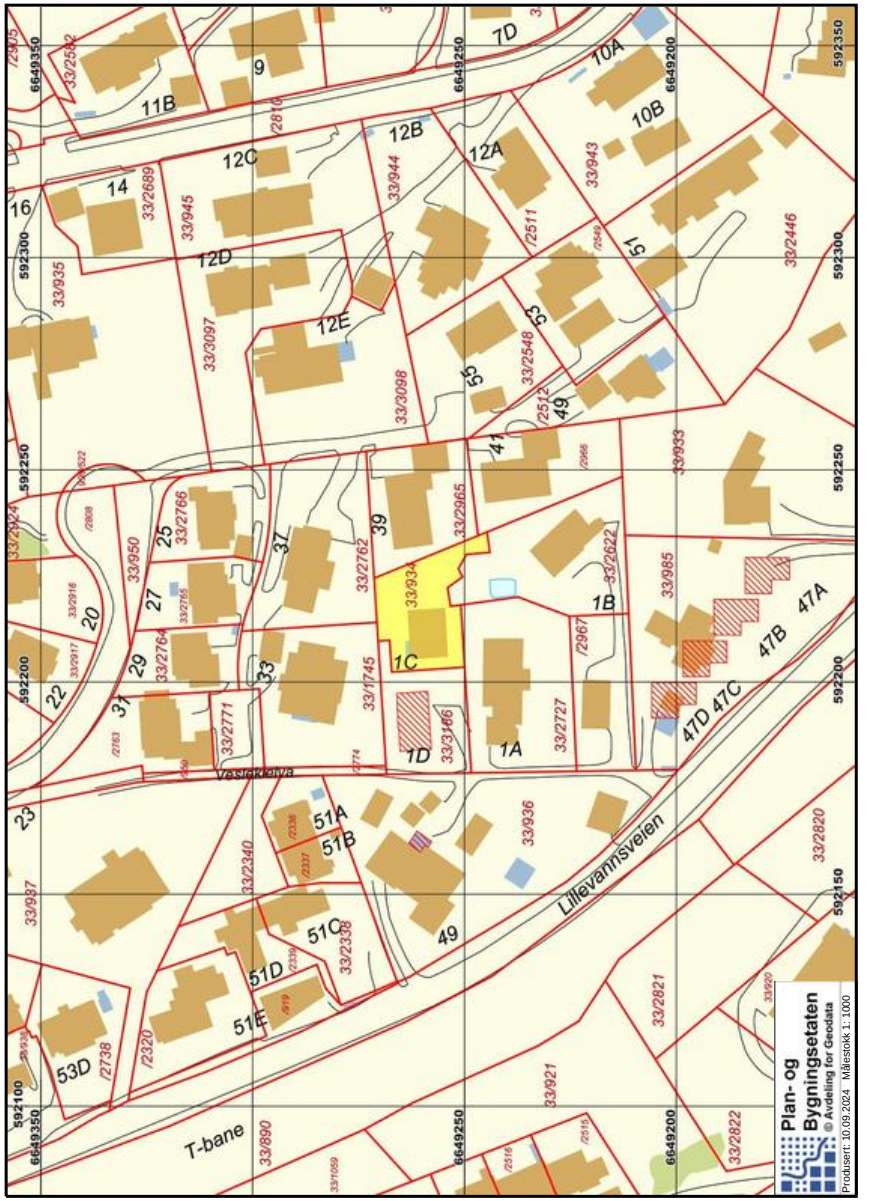
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO
ark@ramsfjell.no

Dato: 27092007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607370-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Åsne Brattåker Håheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VESLEKLEIVA 1C	Eiendom:	33/934
Tiltakshaver:	Nina Harsheim	Adresse:	Veslekleiva 1A, 0788 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VESLEKLEIVA 1C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 09.11.2006.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Åsne Brattåker Håheim - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for avdelingsenhetsleder Per Arne Horne

Kopi til: Nina Harsheim, Veslekleiva 1A, 0788 OSLO

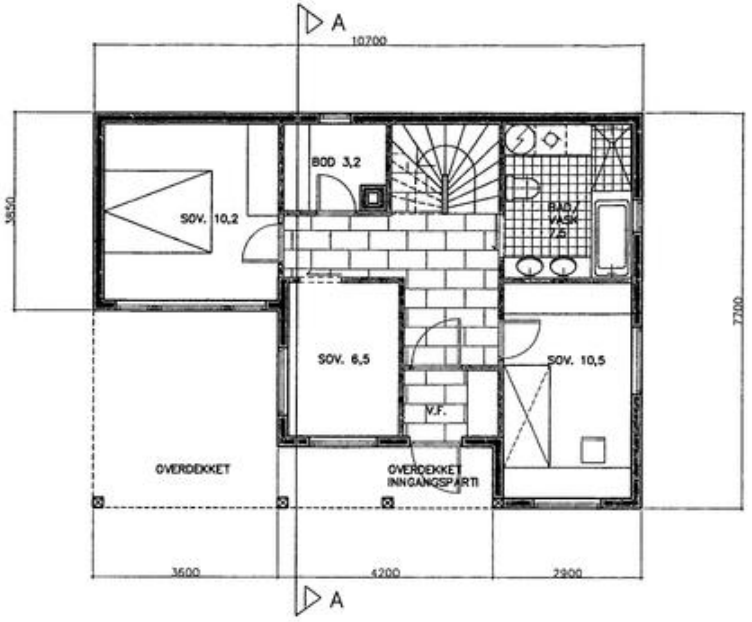
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

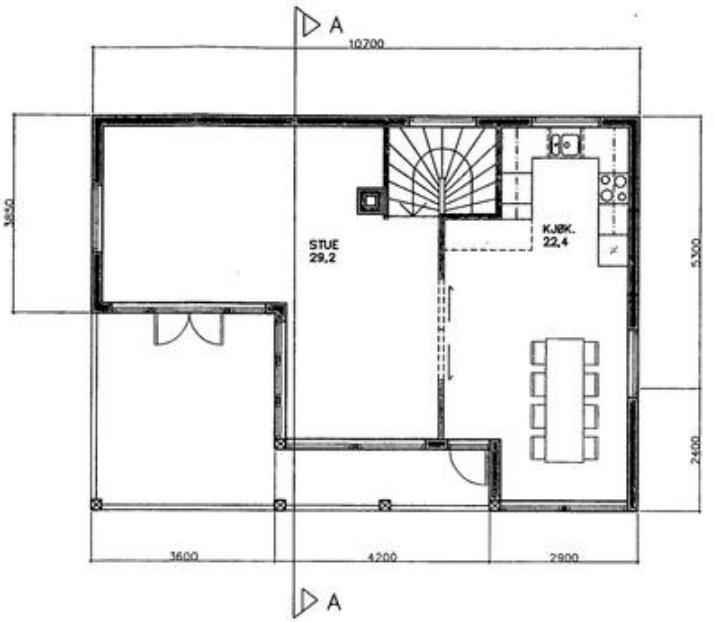
Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



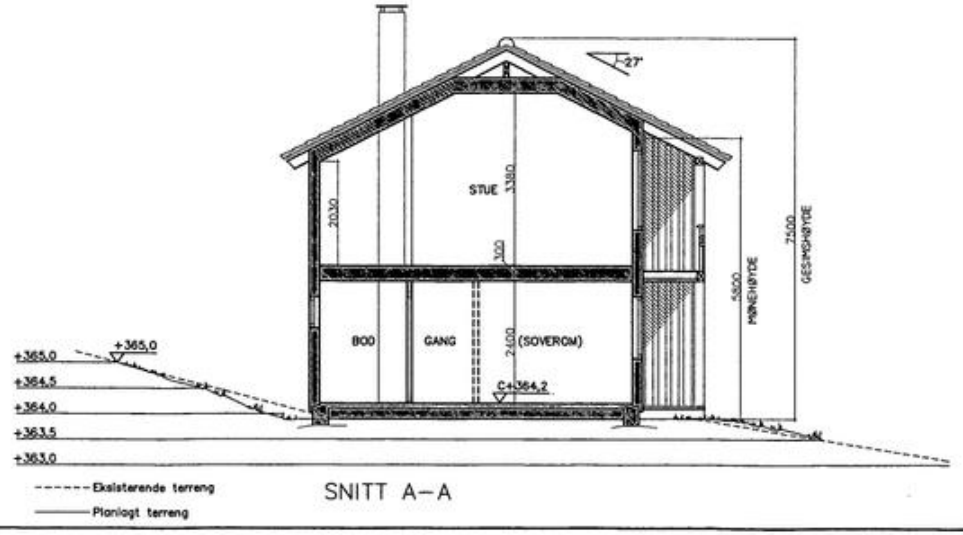
PLAN 1. ETG

BTA: 63,5 KVM
BRA: 56,3 KVM



PLAN 2. ETG

BTA: 63,5 KVM
BRA: 56,3 KVM



SNITT A–A

REV.	DATO	ENDRING	SIGN.

GNR. 33/BNR.934 — VESLEKLEIVA 1C, 0788 OSLO

ENEBOLIG HARSHEIM

PLANER OG SNITT

DATO: 07.06.06

MÅL 1:100

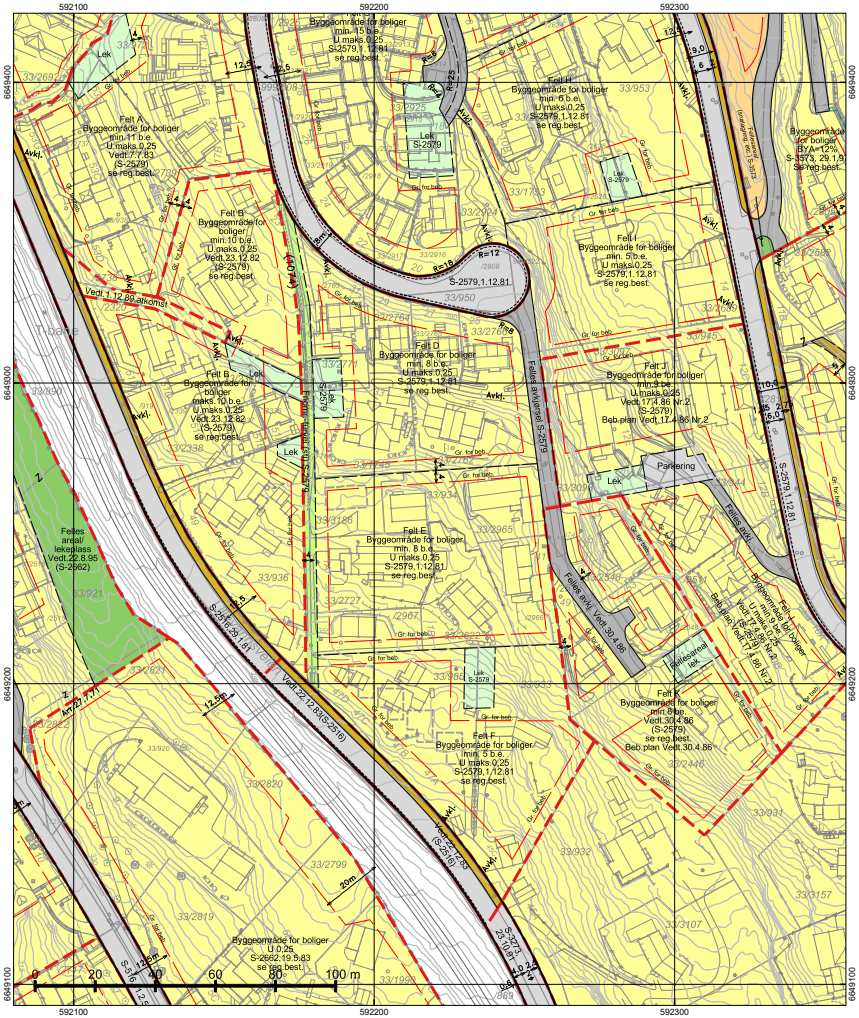
SIGN: R. VENHEIM

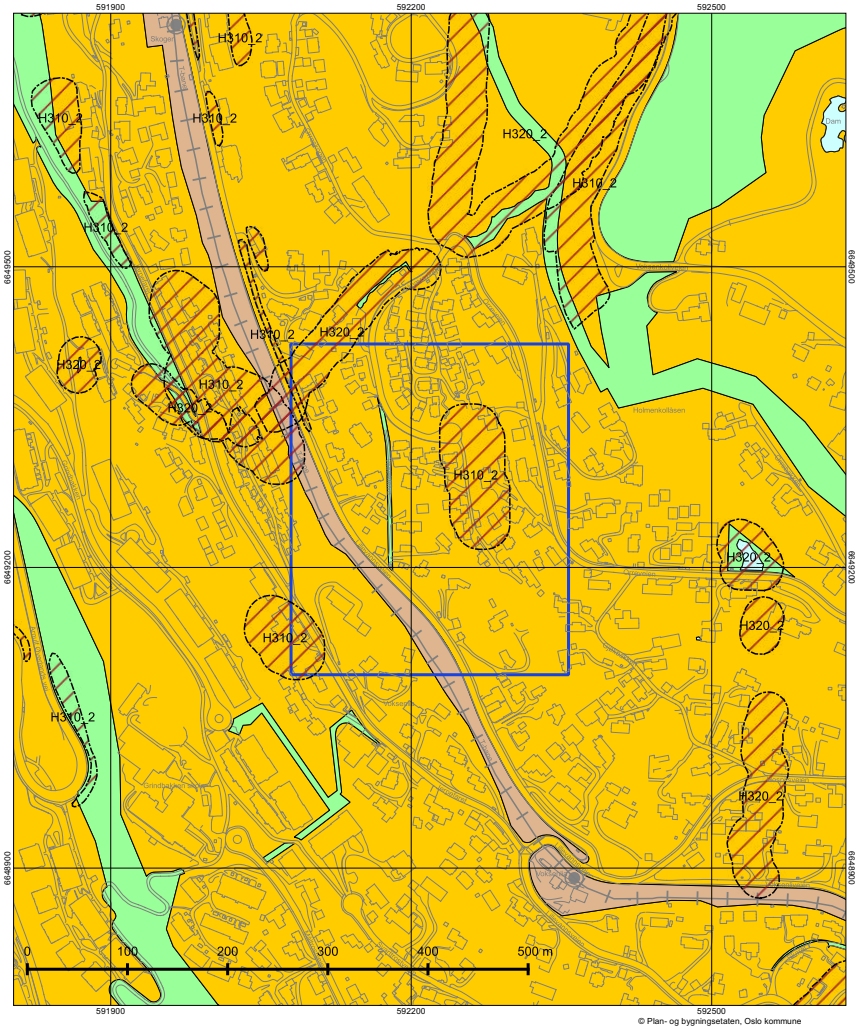
KONTR: E. RAMSFJELL

TEGN.NR. REV.

E 1

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL - INT. ARK. MNAL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46


592100
592200
592300
6649400
6649300
6649200
6649100
Felt A Byggeområde for boliger min.11 b.e. U maks.0,25 Vedt.77.83 (S-2579) se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger min:10 b.e. U maks.0,25 Vedt.33.12.82 (S-2579) se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger maks. 10 b.e. U maks.0,25 Vedt.33.12.82 (S-2579) se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger min. 8 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt D Byggeområde for boliger min. 8 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt E Byggeområde for boliger min. 8 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt F Byggeområde for boliger min. 5 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt G Byggeområde for boliger min. 5 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt H Byggeområde for boliger min. 5 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt I Byggeområde for boliger min. 5 b.e. U maks.0,25 S-2579,1.12.81 se reg.best.
Felt J Byggeområde for boliger min.3 b.e. U maks.0,25 Vedt.174.86 Nr.2 (S-2579) Beb.plan Vedt.17.4.86 Nr.2
Felt K Byggeområde for boliger min.8 b.e. Vedt.30.4.86 (S-2579) se reg.best. Beb.plan Vedt.30.4.86
Byggeområde for boliger BYA=12% S-3373, 29.1.9 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0,25 S-2662.19.5.83 se reg.best.
Felles avkj. Vedt.30.4.86
Felles avkj. S-2579
Parkering
Lek
Lek S-2579
Felles areal/ lekeplass Vedt.22.8.95 (S-2662)
Avkj.
Vedt.1.12.89 alkomst
Gr. for bebb.
Gr. for bebb.
Gr. for bebb.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134393/86498211
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2579

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Orreveiområdet, 33/995 m.fl. (del av fortetningsområdet, felt III C, Holmenkollen.

Vedtaksdato: 01.12.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101699
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V011289, V300486, V170486N2, V070783, V231282, V110486, V301183, V080483

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Orreveiområdet gnr. 33, bnr.955 m.fl. (del av fortettingsområde felt III C, Holmenkollen), Oslo

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

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger.
- Trafikkområde - vei, fortau, skulder
- Friområde - park, turvei (sti).
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, kjørbar gangvei, lekeplass.

§ 3. Det regulerte området er oppdelt i felter fra A til M. Før den enkelte eiendom i et felt kan utbygges i henhold til planen, må bebyggelsesplan for vedkommende felt være godkjent av bygningsrådet eventuelt byplansjefen. Bebyggelsesplanen må vise minst det angitte minimum boligtall for feltet.

§ 4. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 2 etasjer. Leilighetsstørrelsen må være minst 2 rom + kjøkken. I tillegg innpasses hybler der forholdene ligger tilrette for det.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Eksisterende vegetasjon må inntegnes. Verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng må i størst mulig grad bevares.

§ 6. Regulerte fellesarealer i feltene A, B, C, D, F, H, J, K, L og M er felles for eksisterende og ny bebyggelse innen hvert enkelt felt.
Feltene E, G og I består i dag bare av en eiendom hver.
Når bebyggelsesplan utarbeides, må det avsettes arealer for atkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse innen det aktuelle felt.
Felles lekearealer skal avsettes med 25 m2 pr. bolig.

§ 7. Antall biloppstillingsplasser skal være:
1,5 for boliger med separat garasjering.
1,2 for boliger med felles garasjering herav 0,2 besøksplasser.

§ 8. Veslekleiva reguleres til friområde - turvei (sti). De eiendommer som i dag har kjøreadkomst via denne vei, vil kunne benytte den til eksisterende hus inntil ny adkomst er etablert. (Gnr. 33- bnr.985, 934 og 936.).

§ 9. Felles avkjørsel fra Orreveien (ved nr. 12) er felles for gnr.33 - bnr.945 og de deler av gnr. 33 - bnr. 943 og 944 som ligger innenfor felt J.
Felles avkjørsel fra Orreveiens forlengelse nord i området mellom felt C og G er felles for følgende eiendommer: gnr.33- bnr.952, 1753, 951 og 955.
Felles avkjørsel fra snuplassen i Orreveiens forlengelse er felles for følgende eiendommer: gnr. 33 - bnr.934 og 1745, samt de deler av gnr. 33 - bnr.943 og 944 som ligger innenfor felt K.
Felles avkjørsel fra Lillevannsveien (ved nr. 51) er felles for følgende eiendommer: gnr. 33 - bnr.937, 919 og 938.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580597/24887236
Bestilling: C3 2024-09-11 141

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
830756	200	17.7.2019	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	3186	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 830756 Tinglyst: 17.07.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.:201903206-6

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/934 OG 3186

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 33, bnr. 934 skal ha bruksrett til gangadkomst over gnr. 33, bnr. 3186 langs denne eiendoms sørlige grense som vist med grønn farge på kart.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 33, bnr. 934 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 33 bnr. 3186 (grunneier).

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	**3186**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

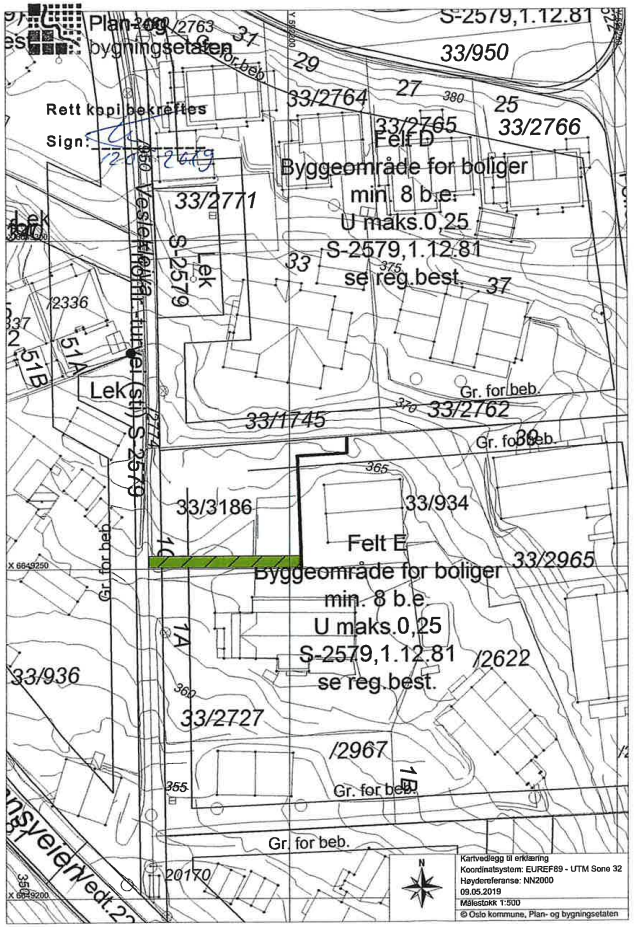
Underskrifter:

For eiend. 33/3186: Oslo 28.5.19 Tina Harsheim 060385 [redacted]
Sted | Dato | Tina m von S G Harsheim Hjemmelshaver | Fødselsnr./11 siffer

For eiend. 33/3186: Oslo 28.05.19 Martin H Bruusgaard 220679 [redacted]
Sted | Dato | Martin H Bruusgaard Hjemmelshaver | Fødselsnr./11 siffer

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign:
12.07.2019



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580605/24887276
Bestilling: C3 2024-09-11 142

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
41601	105	23.6.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	934	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/41601/105
Uthentet 2024-09-11 12:41

Odd Harsheim, Boks 52 Voksenlia, 0325 Oslo 3.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 934 OG BNR. 2622.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2622
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Veslekleiva
over gnr. 33 bnr. 934
langs denne eiendoms søndre grense
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 33 bnr. 934
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 13/6-1988.

For gnr. 33 bnr. 934
og gnr. 33 bnr. 2622 :

Odd Harsheim
Hjemmelsinnehaver
Odd Harsheim

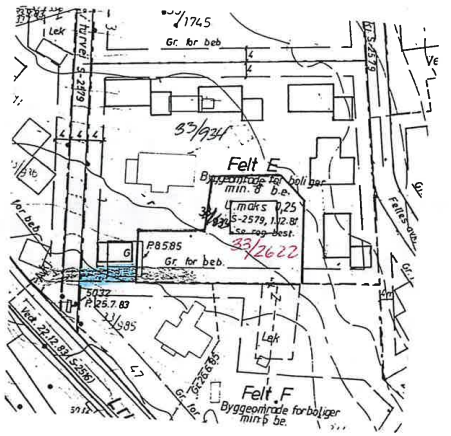
DAGBOKFØRT

23. JUNI 88 041601

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/41601/105
Uthentet 2024-09-11 12:41



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580593/24887216
Bestilling: C3 2024-09-11 143

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62902	105	9.10.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2512	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

K.A.Mero A/S.Dronningen. Huk Aveny. 0207 Oslo 2.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 934, BNR. 2512, BNR. 2446,
BNR. 2548 OG BNR. 2549.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2549
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5,5 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 33 bnr. 2548 og bnr. 2512
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2512
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5,5 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 33 bnr. 2548
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2446
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5,5 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 33 bnr. 2548, bnr. 2512 og bnr. 2549.
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 934
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (5,5 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 33 bnr. 2548, bnr. 2512.
som vist med blå farge på kart på baksiden.

DAGBOKFØRT
09.OKT.86 062902

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 33 bnr. 2512, bnr. 2548 og bnr. 2549.
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

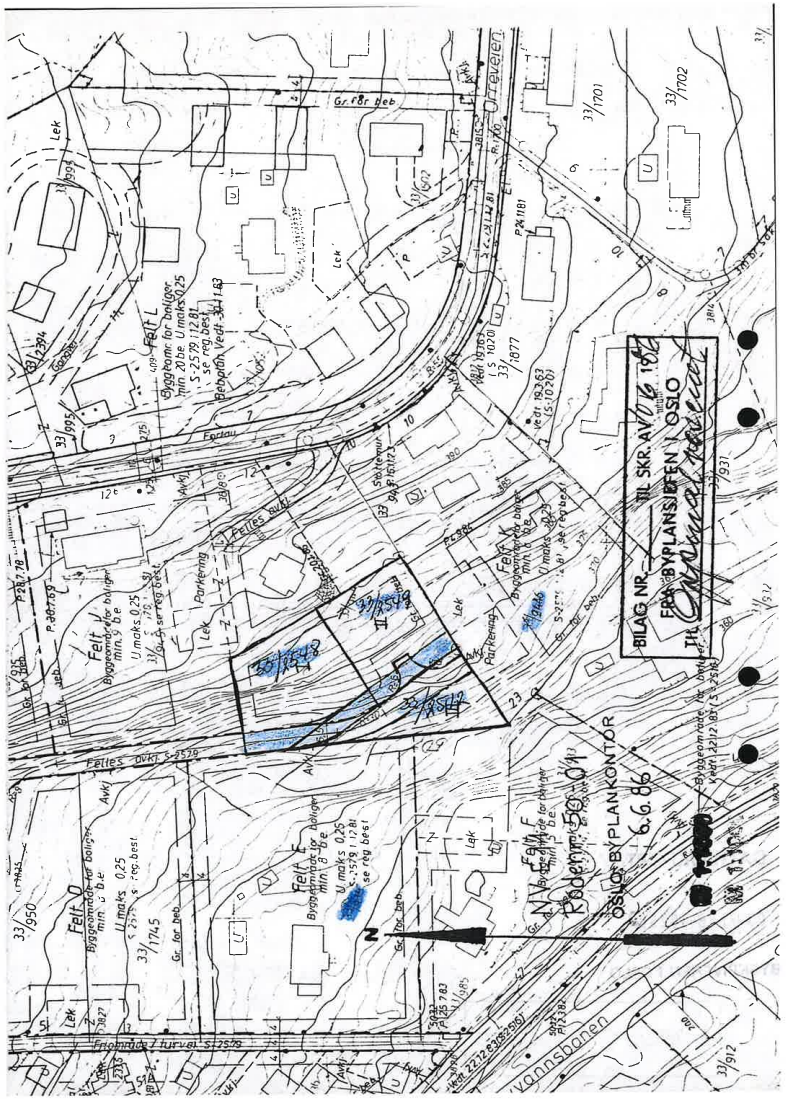
Oslo, den * 1.10.86

SKRIVEREN I OSLO

For gnr. 33 bnr. 2512,
bnr. 2548 og bnr.2549

K.A.MERO A/S
Kjell Mero
Hjemmelsinnehaver

Avskriftens riktighet bekreftes


BILAG NR. 1
TIL SKR. AV 6.6.86
FRA BYPLANSJEFEN I OSLO
OSLO BYPLANKONTOR
6.6.86
Felt L
Felt J
Felt K
Felt F
Felt E
Felt D
Parkering
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.

ERKLRÆRING
VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 2967

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr. 971567514

Gnr. 33 bnr. 2967 i Oslo kommune er et fellesareal benyttet til parkering for følgende eiendommer:

- Gnr. 33 bnr. 2727
- Gnr. 33 bnr. 2622
- Gnr. 33 bnr. 934
- Gnr. 33 bnr. 3186

samt eventuelle senere fradelte eiendommer og opprettede seksjoner av disse.

De bruksberettigede til eiendommen gnr. 33 bnr. 2967 er enige om at bruken av fellesarealet skal være som følger:

1. Eierne av gnr. 33 bnr. 2727 skal ha bruksrett til den dobbelte garasjen med 2 garasjeplasser (nr. 1 og 2 på tegningen).
2. Eierne av gnr. 33 bnr. 2622 skal ha bruksrett til den enkelte garasjen (nr. 3 på tegningen).
3. Eierne av gnr. 33 bnr. 934 skal ha bruksrett til 1 biloppstillingsplass på østsiden av garasjeanlegget (nr. 4 på tegningen).
4. Eierne av gnr. 33 bnr. 3186 skal ha bruksrett til 1,5 biloppstillingsplasser på vestsiden av garasjeanlegget (nr. 5 på tegningen).

Ren kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Eventuell ytterligere utbygging på gnr. 33 bnr. 2967 skal skje etter nærmere avtale med hjemmelshaverne.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr. 33 bnr. 2967.

Oslo, 28/4-20

For gnr. 33 bnr. 2967
Nina Harsheim
F.nr.: 190353 [redacted]

For gnr. 33 bnr. 2967 og gnr. 33 bnr. 2622
Janni og Herman Alf Billung
F.nr: 090860 [redacted] /110358 [redacted]

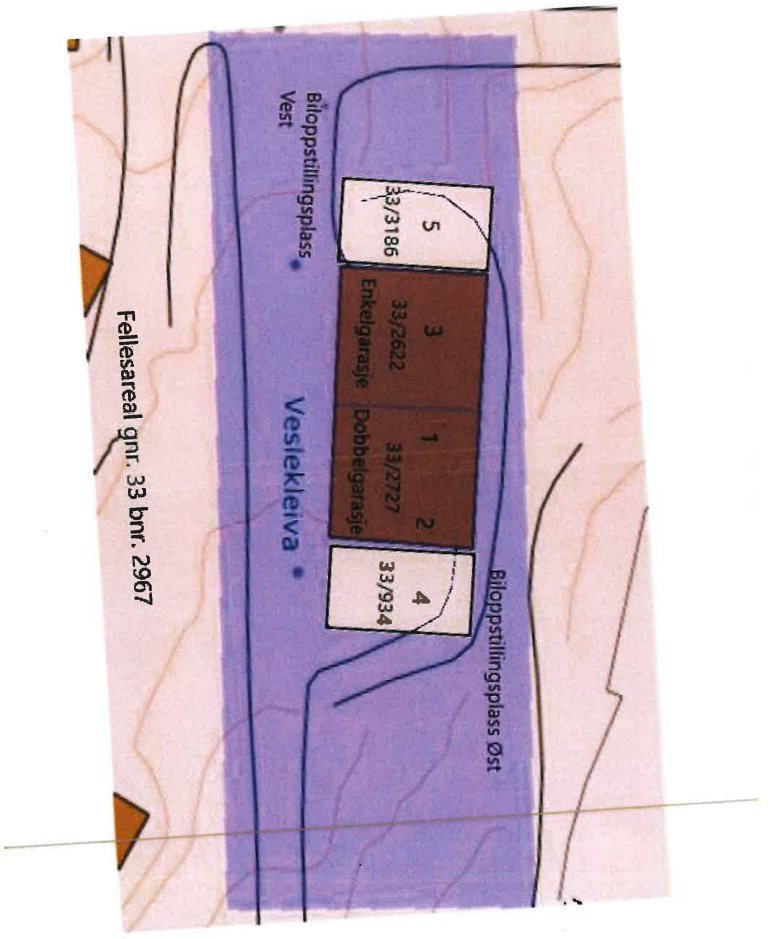
For gnr. 33 bnr. 3186
Tina M VS Giertsen Harsheim
F.nr: 060385 [redacted]

For gnr. 33 bnr. 2727
Maria og Martin H. Bruusgaard
F.nr: 021179 [redacted] / 220679 [redacted]

For gnr. 33 bnr. 934
Julie og Adrian Marthinsen
F.nr. 190788[redacted] / 200187 [redacted]

Doknr: 2552316 Tinglyst: 05.06.2020
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Tegning over fellesarealet gnr. 33 bnr. 2967



RAUGLAND
ADVOKATENE

Statens kartverk Tinglysing

3507 HØNEFOSS

Vidar Raugland
Marius Gjetnes
Vilde B. Riiser
Susanne Azevedo Stirø
Louise Sandaker Hannon

Vår ref.: 18-88-50
Deres ref.:
Vår dato: Oslo, 29. mai 2020

Erklæring for tinglysing

Vedlagt følger to eksemplarer av erklæring vedrørende Gnr 33 Bnr 2967 Oslo kommune for tinglysing.

Med hilsen
Advokatfirma Raugland AS

Benedicte Belle

Benedicte Belle
Sekretær

Doknr: 2552316 Tinglyst: 05.06.2020
VEDLEGG

Hausmannsgate 17, 0182 Oslo
Telefon: +47 22 99 35 90
www.raugland.no
E-mail: advokat@raugland.no
Org.nr. 971 587 598 MVA

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580604/24887271
Bestilling: C3 2024-09-11 145

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60307	105	8.9.1988	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	934	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelsinnehaver gir herved tillatelse for gnr. 33, bnr. 950 og 1745 til graving og legging av vann-, overvann og avløpsledninger med kummer over den del av eiendommen gnr. 33, bnr. 934 som er del av veien Veslekleiva i Oslo Kommune.

Ledningsanlegget legges slik som vist på tegning nr. 2373. 1-03, dog med adgang til mindre justeringer.

Nåværende og fremtidige eiere gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Enhver skade som måtte oppstå på eiendommen under leggingen av denne ledningen, og mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider, erstattes av eierne etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Gnr. 33, bnr. 934 er ikke ansvarlig for vedlikehold av ledningsanlegget ovenfor eget tilknytningspunkt.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Oslo Bygnings-kontroll.

DAGBOKFØRT

08.SEP.88 060307

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo, 30. august 1988.

Hjemmelsinnehaver

Gnr. 33 bnr. 934

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580596/24887231
Bestilling: C3 2024-09-11 146

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4060	105	21.1.2000	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2967	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2000/4060/105
Uthentet 2024-09-11 12:43

TINGLYST
DAGBOKNR. 4060
21 JAN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 4060 Tinglyst: 21.01.2000 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 2967

Gnr. 33 bnr. 2967 er fellesareal for eiendommene gnr. 33 bnr. 934, bnr. 2622 og bnr. 2727, samt eventuelt senere fradelte eiendommer og opprettede seksjoner av disse.

De bruksberettigede til eiendommen er enige om at bruken av fellesarealet skal være som følger:

Eierne av gnr. 33 bnr. 2727 skal ha bruksrett til den dobbelte garasjen med to garasjeplasser.

Eierne av gnr. 33 bnr. 934 skal ha bruksrett til garasjen med en biloppstillingsplass samt biloppstillingsplassene på vestsiden av garasjen.

Eierne av gnr. 33 bnr. 2622 skal ha bruksrett til to biloppstillingsplasser på østsiden av garasjeanlegget.

Eventuell ytterligere utbygging på gnr. 33 bnr. 2967 skal skje etter nærmere avtale mellom de bruksberettigede.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr. 33 bnr. 2967.

Oslo, 18.1.2000

Underskrifter:

For eiendommen gnr. 33 bnr. 934

Grethe Harsheim, hjemmelshaver
F.NR. 29928 [redacted]

For eiendommen gnr. 33 bnr. 2622, og gnr. 33 bnr. 2727 og gnr. 33 bnr. 2967

Nina Harsheim, hjemmelshaver
F.NR. 1903 53 [redacted]

KOPI BEKREFTES

Fredrik Huseby
Advokat
Karl Johansgt. 25
0159 Oslo

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580594/24887221
Bestilling: C3 2024-09-11 147

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43527	105	13.8.1999	BEST. OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	934	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

OSLO TINGLYST
18 AUG 1999
OSLO ... TINGLYSINGSKONTOR
DAGBOKSNR. 43527

Side 1av 1

Saksnr.:9900510

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/934, 2622, 2727 og 2967.

1. GANGATKOMST:
   Gnr. 33 bnr. 934 skal ha bruksrett til gangatkomst fra felles parkeringsplass på gnr. 33 bnr. 2967 over gnr. 33 bnr. 2727 langs denne eiendoms vestre grense som vist med grønn farge på kart på baksiden..

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Gnr. 33 bnr. 934 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. over eiendommen gnr. 33 bnr.2727

3. LEKEPLASS:
   Gnr. 33 bnr. 934, 2622, og 2727 - samt eventuelt senere tilkomne eiendommer/seksjoner innenfor felt E - skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 33 bnr. 934 - markert som areal F på kart på baksiden.

4. FELLESAREAL:
   Gnr. 33, bnr. 2967 skal være et fellesareal for eiendommene gnr. 33, bnr. 934, 2622 og 2727 - samt eventuelt senere fradelte eiendommer og opprettede seksjoner av disse

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	934, 2622, 2727 og 2967.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 33/934

Oslo 10/8-99 Grethe Harsheim 2978 [redacted]

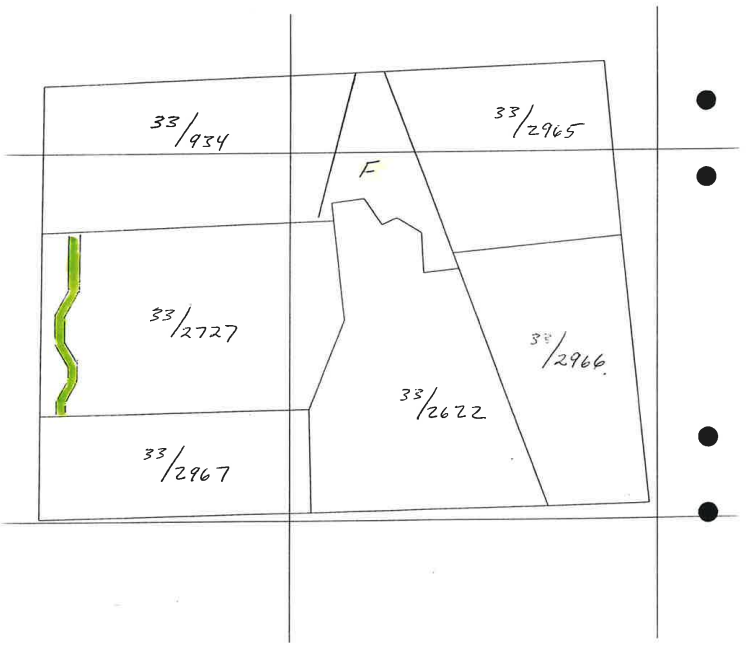
Sted Dato Grethe Harsheim Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.

For eiend. 33/2622, 2727 og 2967:

Oslo 10/8 99 Nina Harsheim 190353 [redacted]

Sted Dato Nina Harsheim Hjemmelshaver Fødselsnr./org.nr.

Doknr: 43527 Tinglyst: 13.08.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580598/24887241
Bestilling: C3 2024-09-11 148

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27987	105	24.4.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	2622	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

27987

NABOSAMTYKKE

I henhold til plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 gir undertegnede eier(e) av eiendommen gnr 33 bnr 2622 sitt samtykke til at det på gnr 33 bnr 934 gis tillatelse til oppføring av tilbygg - ny enebolig nærmere vår felles grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven.

Minsteavstanden til grensen blir på ca 2 meter.

Jeg er klar over at dette kan redusere min mulighet til å føre opp nybygg/ tilbygg på min eiendom, da kravet til minsteavstand mellom bygninger på naboeiendommer er 8 m.

Dette gjelder ikke mindre bygninger som uthus, bod garasje eller lignende med en grunnflate inntil 50 m².

Oslo den 13/4-06

Vanni Billung + Herman Billung

Vanni Billung
090860 [redacted]

1103 58 [redacted]

Doknr: 27987 Tinglyst: 24.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0409/24
Vår referanse: 3580601/24887256
Bestilling: C3 2024-09-11 150

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
72782	105	10.12.1999	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	33	934	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 72782 Tinglyst: 10.12.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
10 DES 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 72782

Saksnr.:9900510

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/934, 935, 945, 2512, 2548, 2622, 2727, 2965 og 2966.

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 33 bnr. 2965 og 2966 skal ha bruksrett til regulert felles atkomstvei fra Blåbærsvingen over gnr. 33 bnr. 935, 945, 2548 og 2512 som vist med gul farge på kart på baksiden.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
Gnr. 33 bnr. 2965 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL.-forsyning m.v. over eiendommene gnr. 33 bnr.2966 og gnr. 33 bnr. 2622.

3. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
Gnr. 33 bnr. 2966 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. over eiendommen gnr. 33 bnr. 2622.

4. LEKEPLASS:
Gnr. 33 bnr. 2965 og 2966 - samt eventuelt senere tilkomne eiendommer/seksjoner innenfor felt E - skal ha bruksrett til lekeplass på gnr. 33 bnr. 934 - markert som areal F på kart på baksiden.

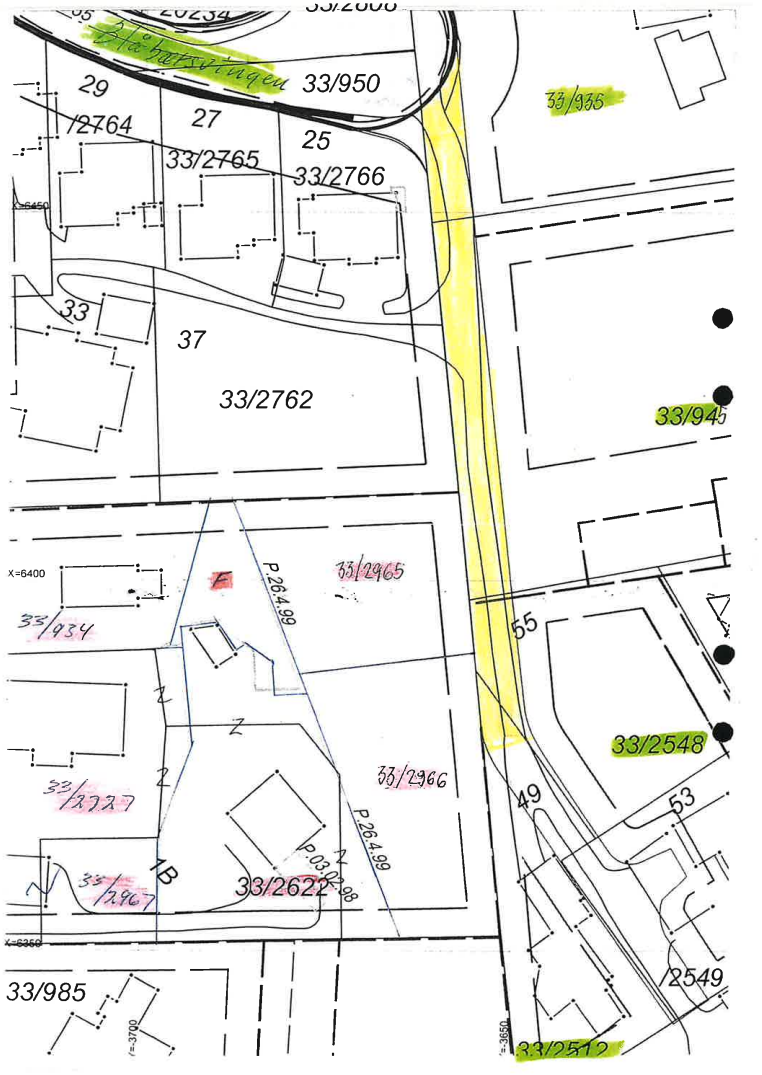
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
33	934, 935, 945, 2512, 2548, 2622, 2965 og 2966.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

	Sted	Dato	Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr
For eiend. 33/934. 2965. og 2966	V. Ila	5/10-99	Grethe Harsheim	23[redacted]
For eiend. 33/2622:	Oslo	5/10. 99	Nina Harsheim	190353[redacted]
For eiend. 33/935:	Oslo,	24/9 99	Helge Olav Øyen	111042[redacted]
For eiend. 33/945:	Oslo	27.09.99	Ole Andreas Bachke	280435[redacted]
For eiend. 33/2548:	Oslo	17.9.99	K/A MERO A/S	936 175 996
For eiend. 33/2512:	Oslo	23.9.99	Bjørn Eivind Madsstuen	100666[redacted]


Ålabakksvingen
33/950
33/935
29
/2764
27
33/2765
25
33/2766
33
37
33/2762
33/945
X=6400
P.26.4.99
33/2965
33/934
55
33/2548
33/2966
33/2727
49
53
P.26.4.99
P.03.02.98
1B
33/2622
33/2967
33/985
/2549
33/2512

Veslekleiva 1C

Nabolaget Lillevann - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 547 elever, 26 klasser	17 min 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 517 elever, 25 klasser	8 min 3.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	13 min 4.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 4.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	13 min 6.8 km

Ladepunkt for el-bil

Holmenkollen Park Hotel	22 min

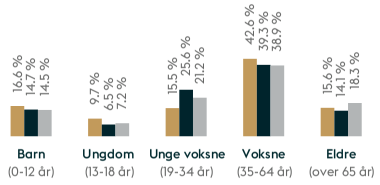
Offentlig transport

Voksenlia Linje 1, 2	6 min 0.4 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	21 min 1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 7.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	50 min

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	16 min 1.1 km
Tommlekollen friluftsbarnehage... 26 barn	20 min 1.6 km
Turi Sletners Barnehave (1-5 å... 31 barn	23 min 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillevann	1 619	618
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Orreskogen Ballbinge	7 min
Grindbakken skole	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	25 min
Hovseter Velvære	10 min

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi er eksperter på bolig og eiendom i Oslo Vest, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

Vi har et omfattende nettverk både av kjøpere og potensielle selgere. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

22 04 98 98

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0409/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Veslekleiva 1C 0788 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 934 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no