

Kildals vei 9



Velkommen til

Kildals vei 9



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

Høyenhall

Klassisk villaeiendom fra 1924 med solrik uteplass | Utsikt | Dobbelgarasje | Barnevennlig og attraktivt

Prisantydning	15 800 000,-
Omkostninger	396 350,-
Totalpris	16 196 350,-
BRA-i	239 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1924

Megler	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no
Megler 2	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no


9
Kildals v
9





Kort fortalt

Velkommen til en solrik villa med en attraktiv beliggenhet på Høyenhall. Eiendommen er byggemeldt som en tomannsbolig og går over tre plan. Boligen har en fin og barnevennlig planløsning med mye boltre plass. Flere solrike uteplasser og en pent opparbeidet hage.

- Spisestue med utgang til solrik terrasse
- Terrasse på hele 39 kvm
- Lys og luftig hovedetasje
- Peis i stue
- Romslig spisekjøkken
- Tre store soverom
- Hovedsoverom med egen solrik balkong
- Byttet panel og etterisolert i 2016
- Generøs takhøyde
- Varmekabler i nesten hele kjelleren
- Dobbelgarasje med lader og egen inngang til boligen

Eiendommen ligger i et populært og tilbaketrukket villaområde med kort vei til butikker, sentrum, skoler og barnehager. Kun 5–6 minutter til sentrum med bil, eller noen få minutter med tog.

Arealer og innhold

BRA-i:	239 kvm
Totalt BRA:	239 kvm

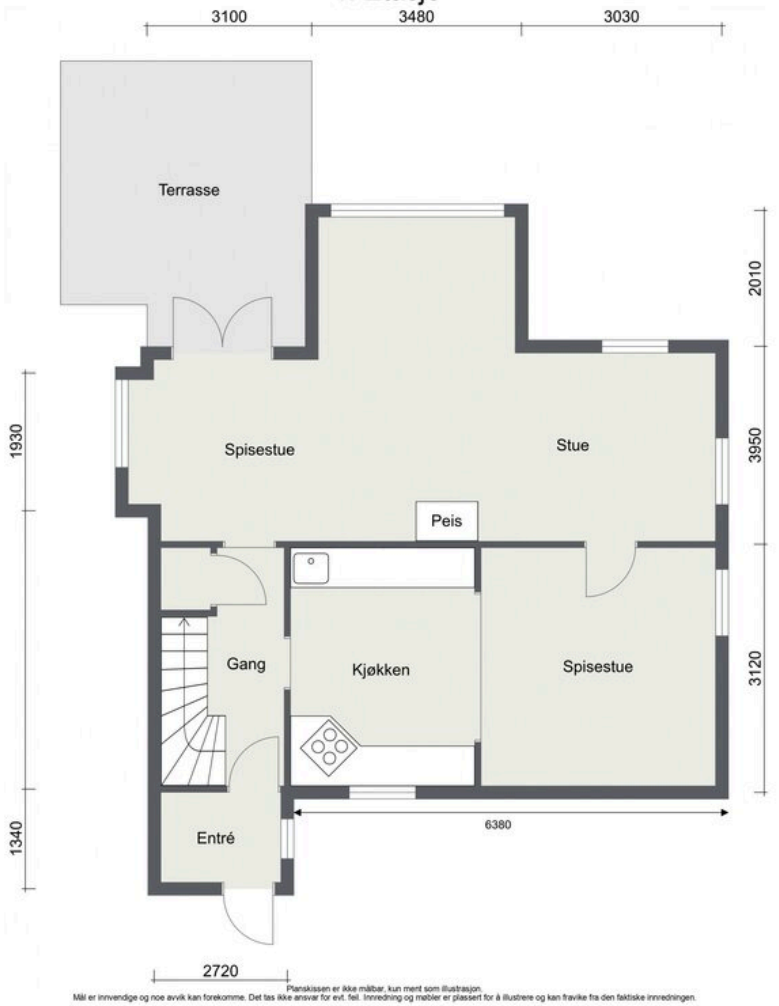
Beskrivelse

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 93 kvm. Gang, garasje, bad, hall, bod og kjellerstue.
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 79 kvm.

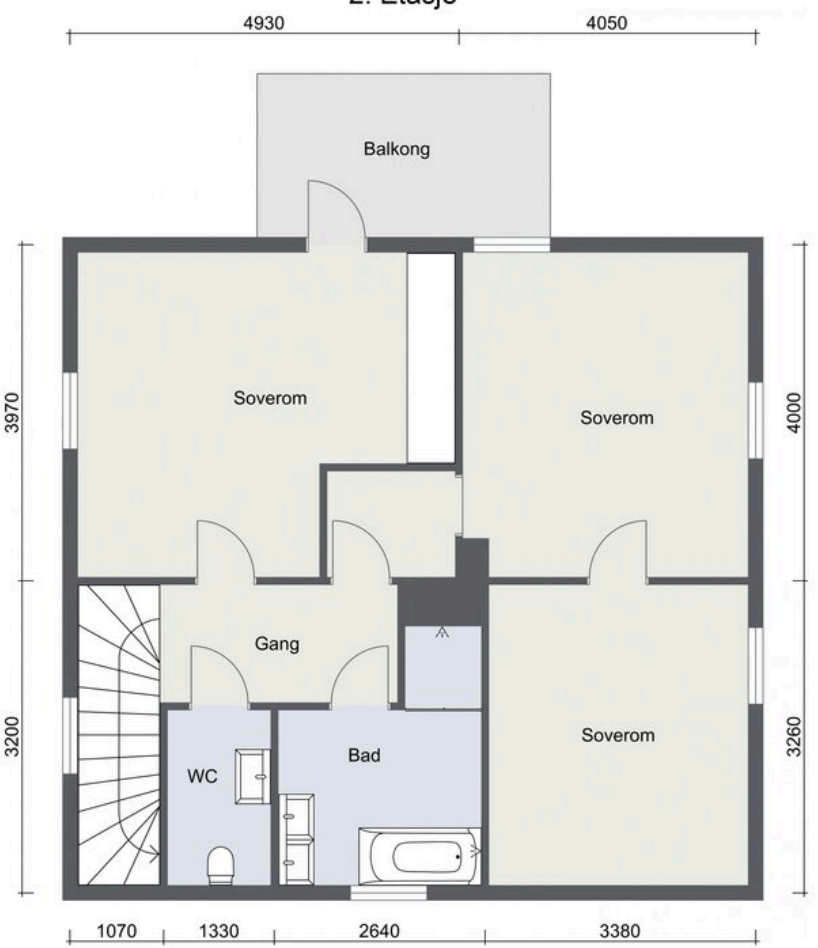
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, tre soverom, gang og toalettrom.
Total BRA: 67 kvm.

Kildalsvei 9
1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

Kildalsvei 9
2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

Kildalsvei 9

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.





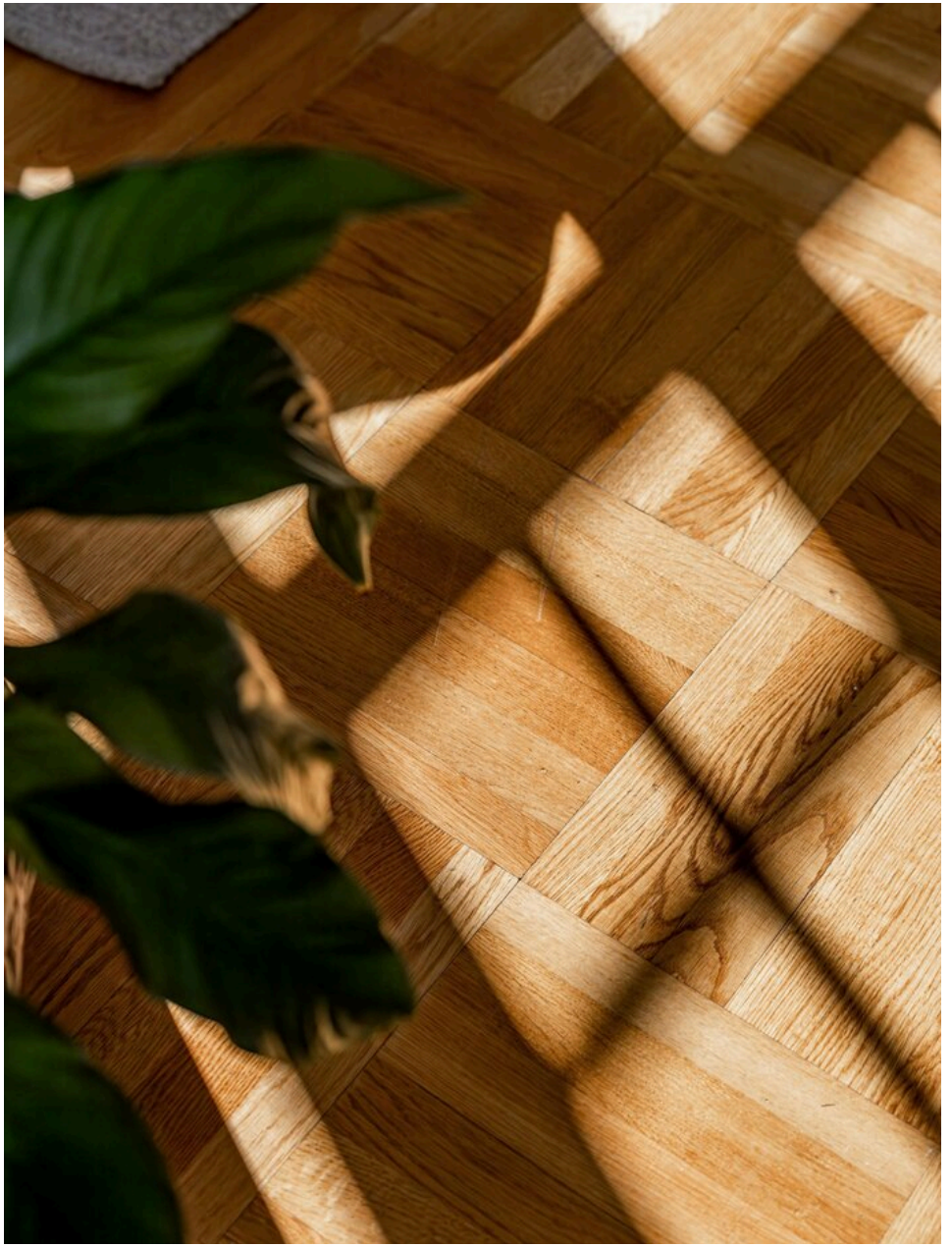

























13:39























































Informasjon

Kildals vei 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0016/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Kildals vei 9, 0678 OSLO
Gnr 144, bnr 524 i Oslo kommune

Selgere
Sjur Maurstad Bjørnerud
Gunn Marie Berge

Kjøpesum og omkostninger
15 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
395 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
396 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
415 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 196 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 215 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1924

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 239 kvm
Totalt BRA: 239 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 93 kvm. Gang, garasje, bad, hall, bod og kjellerstue.
Total BRA: 93 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 79 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, tre soverom, gang og toalettrom.
Total BRA: 67 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Frittstående garasje på 33 kvm. Lysåpning er målt til 4,55 meter. Høyde under port er målt til 2 meter.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

Kjeller: Gang, garasje, bad, hall, bod og kjellerstue. 1. etasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue og stue. 2. etasje: Bad, tre soverom, gang og toalettrom.

Standard

Stue
Stor og lys hovedetasje med flere stuer, med god plass til flere soner. I hovedstuen er det plass til både TV-stue, hverdagsstue og spisestue, samt peis midt i rommet. Utgang fra spisestuedelen til den solrike terrassen. Takhøye bokhyller i TV-stue. Videre er det egen spisestue tilknyttet kjøkkenet. Kjellerstue i kjelleretasje fungerer som en fin ungdomsavdeling eller ekstra TV-stue (rommet er ikke godkjent for varig opphold).

Uteplasser
Stor og solrik terrasse med utgang fra spisestuen. Terrassen vender mot sør og er på hele 39 kvm, med god plass til både grill, loungemøbler og spisebord. Egen balkong med utgang fra hovedsoverom i 2. etasje. Balkongen er på 8 kvm og vender også mot sør.

Soverom
I 2. etasje finner man en fin soveromsavdeling med tre gode soverom, bad og toalett. Hovedsoverommet har god plass til større garderobeløsning og utgang til balkong.

Kjøkken
Romslig spisekjøkken med egen spisestue i åpen løsning med kjøkkenet. Kjøkkenet er pent og lyst, og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er godt utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Mye skap- og benkeplass.

Bad i 2. etasje
Romslig familiebad fra 2013 med flislagte gulv og vegger, samt slett himling. Badet har downlights i himling og varmekabler i gulv. Rommet er innredet med to nedfelte servanter, badekar og dusjhjørne. Mekanisk avtrekk i rommet. Toalettrom i separat rom med vegghengt toalett og servant.

Bad i kjeller
Bad i kjeller med flislagte vegger og panel i himling. Gulvet er flislagt og har varmekabler, samt downlights i himling. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for både tørketrommel og vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i rommet.

Entré
Innbydende og hyggelig entré med flislagt gulv og varmekabler.

Kjeller
Stor kjeller med varmekabler i alle rom utenom boden. God lagringsplass i flere av rommene. I kjelleren finner man både hall, bod, bad med vaskeromsløsning og kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold). Egen inngang fra garasjen til hall i kjeller.

Parkering

Parkering på egen tomt i dobbelgarasje.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser å ha gjort følgende oppgraderinger:

- Pusset opp kjeller med bad/vaskerom i 2008/2009, og byttet vinduer i kjeller, flislagt og lagt varmekabler i kjeller untatt i bod.
- Pusset opp bad og toalett i 2. etg. i 2013, med varmekabler i gulv.
- Byttet panel på huset, med etterisolering med blåseisolasjon, vinduer i 1. og 2. etg. og nye takstein i 2016.
- Montert varmepumpe i 2020, utført siste service høsten 2023.
- Pusset opp entré med varmekabler rundt 2012.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS,i 2013, renovert toalett og bad i 2. etg. -Revet bad, bygget opp igjen, byttet sluk, Byttet alle vannrør med tilhørende skap, lagt helsveiset banemembran, flislagt gulv, kledd våtromsplater og flis, lagt varmekabler, montert varmekabler og downlights, montert servanter, badekar, dusj på vegg. JobTeam DA, 2008, lagt bunnledning, vannledning med avgransing WC, servant, vaskemaskin, dusj, senking av kloakkavløp, støping kjellergulv, 5 cm isopor, bygningsplast, svinnarmering og 7 cm påstøp, varmekabler i alle kjellerrom unntatt bod, membran gulv og vegger på bad i kjeller, flislegging og montering av toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS på bad 2. etg. JobTeam DA Bad/vaskerom i kjeller.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS på bad 2. etg. JobTeam DA Bad/vaskerom i kjeller. Se punkt 1 for beskrivelse.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffbygg Terka, i 2016, Byttet utvendig panel, byttet vinduer i 1. og 2. etg., byttet takstein. Etterisolert med blåseisolasjon, dokumentasjon på utførende av arbeidet finner ikke eier lenger.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: TN Elektro AS, i 2009, legging av

varmekabler i kjeller. Oppgjennom årene er det utført diverse el-arbeider av faglærte i seriøse bedrifter, men dokumentasjon er ikke tatt vare på.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ja, det er foretatt rutinemessig kontroll fra myndighetene, eier husker ikke når siste kontroll var, men antar det var i 2018.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Tidligere eier oppførte garasje, antatt i 2002, den var søknadspliktig. Kjeller er pusset opp, men ikke søkt bruksendring.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke utført kontroller, men oljetank ble gravd opp og sanert på korrekt måte i 2018.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det har vært jevnlige kontroller av feier oppgjennom årene.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Nei. Eventuell kommentar: Litt fuktgjennomslag på maling i innerste bod i kjeller.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Kjeller er ikke omsøkt for bruksendring.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Den ble fjernet og sanert i 2018.

Bygningssakkyndig

Jonas Haugane

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygget er generelt godt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Flere punkter har tilstandsgrad 2 (TG2), som betyr avvik som kan kreve tiltak, mens enkelte har tilstandsgrad 3 (TG3), som indikerer behov for umiddelbar utbedring. Huset har vært modernisert og vedlikeholdt over tid, inkludert oppussing av bad, vindfang og fasade.

Viktige avvik og anbefalte tiltak:
Utvendig:

Taktekking: Undertak og takpapp er ikke byttet, men ble inspisert i 2016 uten skader. Taket må overvåkes. Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere, noe som må utbedres (kostnad estimert til 50 000 - 100 000 kr). Veggkonstruksjon: Manglende lufting i nedre del av kledningen kan føre til fuktskader på sikt. Vinduer og dører: Noen vinduer har behov for forbedret tetting, og balkongdøren i 2. etasje er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendig:
Overflater: Generell slitasje på gulv, noen fuktskader på parkett og glipper mellom skjøter. Radon: Ingen målinger utført, anbefales. Rom under terreng: Noe indikasjon på fukt i kjellerbod og hulrom under fliser i hall. Bad i 2. etasje: Fliser og membran har passert halvparten av sin forventede levetid, men ingen umiddelbare lekkasjer påvist. Bad i kjeller: Noen fliser har hulrom, men sitter fast. Ikke behov for tiltak.

Bad i 2. etasje:
Fliser og membran har passert halvparten av sin forventede levetid, men ingen umiddelbare lekkasjer påvist. Bad i kjeller: Noen fliser har hulrom, men sitter fast. Ikke behov for tiltak. Tekniske installasjoner: Vannledninger: Kobberrør har passert halvparten av sin forventede levetid. Varmtvannstank: Mangler tilfredsstillende avrenning og elektrisk tilkobling. Elektrisk anlegg: Ingen alvorlige feil funnet, men anbefales periodisk kontroll.

Tomteforhold:
Drenering: Ukjent alder, og det er indikasjoner på fukt i kjellerbod, som kan skyldes mangelfull drenering. Terreng: Noe fall inn mot grunnmuren kan føre til fuktproblemer.

Oppsummering:
Boligen er generelt i god stand med regelmessig vedlikehold og oppgraderinger, men enkelte bygningsdeler har nådd eller nærmer seg slutten av sin levetid. Det anbefales særlig oppfølging av drenering, snøfangere, vinduer, bad, og enkelte innvendige overflater. Ingen akutte skader er påvist, men enkelte tiltak bør vurderes på sikt for å opprettholde boligens tilstand og verdi.

Utvendig:
Taktekking: Taket er tekket med glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det opplyses om at takpapp og undertak ikke er byttet. Det er kun lagt ny takstein. Selger har fremlagt bilder av undertaket og takpappen fra da taksteinen ble byttet og det var ingen antydning til skader i 2016.

Nedløp og beslag: Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 1920-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, samt et vindu med blyglass. Kjellervinduene er fra 2009.
Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble visuelt inspisert og kontrollert gjennom stikkprøver. Inspeksjonen inkluderte en vurdering av innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. I tillegg ble vinduenes plassering i veggen vurdert med hensyn til egnet vanntetting.

Det ble ikke identifisert vesentlig slitasje, skader eller punkterte glassruter som påvirker funksjonaliteten. Det understrekes at vinduer er en bygningsdel med naturlig forventet slitasje over tid og en begrenset levetid. Vinduenes nåværende tilstand vurderes som tilfredsstillende.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er produsert i 1995

Det ble ikke påvist slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonaliteten negativt. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som naturlig utsettes for slitasje over tid og har en begrenset forventet levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til terrasse på ca 39 kvm. Konstruksjon av bjelkelag i tre kledd med terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 88 cm og 74 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm. Rekkverk i tre.

Utgang fra soverom til balkong på ca 8 kvm. Konstruksjon av bjelkelag i tre kledd med terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm. Rekkverk i tre.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskilleren i boligen er utført i trebjelkelag. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

Pipe og ildsted: Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Rom under terreng: Gulvet har flis og malt betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da veggene er av mur.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering rundt en bygning består normalt av flere elementer, som for eksempel drenerende masser, vanntett sjikt utenfor

grunnmuren og drensrør. Tilstedeværelse og tilstand av disse elementene kan ikke undersøkes visuelt, da de eventuelt befinner seg under terreng. Vurderingen forutsetter derfor at dreneringen er utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dreneringen er av ukjent alder. Det er ikke synlig knotteplast rundt boligen, men selger opplyser om at dette er montert på gavlvegg mot inngangspartiet.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur og fundamenter: Det er ukjent fundamentering og grunnmur i murkonstruksjoner.

Terrengforhold: Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Terrenget rundt bygningen bør i henhold til Sintef Byggforsk ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terreng vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet kan måtte justeres etter at massene har stabilisert seg.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninge.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takkpapp og undertak. Forventet brukstid for takstein er ca 30 år. Forventet tid før utskifting av undertak og taktekking er ca 60 år.

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

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen. Det er ikke behov for utbedring slik kledningen ser ut i dag, men ved utskifting av panelen bør det etableres lufting bak kledningn.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Boligen er oppført uten luftespalter mot loftet, noe som er vanlig for boliger bygget i samme tidsperiode.

Konsekvens/tiltak: Siden det ikke ble registrert symptomer eller avvik som indikerer behov for ventilasjon, vurderes det som unødvendig å etablere luftespalter mot loftet. Dette forutsetter imidlertid at det ikke er gjort endringer i etasjeskillerens isolasjonsevne. Dersom det skulle oppstå endringer, som for eksempel fuktmerker eller kondens i undertaket, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er registrert avvik ved ytre tetting på enkelte vinduer. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak: Manglende beslag kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Det er ikke funnet tegn til dette på befaringsdagen, men det anbefales likevell å montere beslag under vinduet.

Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Forventet levetid for balkongdører er ca 40 år
balkongdøren i 2. etasje er noe vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Eldre balkongdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
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.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Gulvet har enkelte fuktskader og merker. Det er i tillegg glipper mellom enkelte skjøter. Det er mulig at merkene kan slipes bort, men øvrige deler av gulvet må byttes for å lukke avviket.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales på generelt grunnlag å måle etter radon for å være helt sikker. Det bemerkes at målinger gir best resultat om vinteren.

Rom under Terreng
Det er påvist andre avvik:. - Det er funnet hulrom under flis i Hall.
- Selger informerer om at i et hjørne i boden har det vært noe fuktgjennomslag.
Konsekvens/tiltak: - Selv om flisene har hulrom kan de likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det er ikke funnet tegn til at flisene er løse og utbedring er ikke nødvendig. Dersom fugene sprekker opp kan dette tyde på at flisene er løse og har behov for utbedring.

- Fuktgjennomslag i kjelleren må ses i sammenheng med dreneringen og kan skyldes mangelfull/dårlig drenering.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Det er ingen tegn til skader på vinduet, men det anbefales å overflatebehandle vinduet slik at det er motstandsdyktig mot fukt/vann.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:. Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig

vedlikehold eller oppgraderinger.
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.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år.
Konsekvens/tiltak: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om det er hulrom under fliser, kan de fortsatt sitte tilstrekkelig uten behov for utbering. Standarden setter kun krav til at flisen skal sitte tilstrekkelig. Det er ikke funnet sprekker i fuger som tilsier at flisene er løse.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet levetid for membran er ca 20 år.
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.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det bemerkes at dette punktet gjelder for vannrør i kobber. Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke tilluft til 1. etasjen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er kun overrtryksrøret som er ført inn til våtrom.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ved en eventuell lekkasje fra berederen vil vannet bli liggende på gulvet.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke funnet tegn på drenering og det er stor sannsynlighet for at denne stammer fra byggeåret eller mangler.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt drenering. Det er tegn til noe fuktgjennomtrengning i boden i kjelleren som kan tyde på sviktende/mangelfull drenering.

Terrengforhold
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Innbo og løsøre
Komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap følger boligen. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner, lampetter og gardiner følger ikke med

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 kan fritt leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Varmekabler i entré, hele kjelleren med unntak av boden. Varmekabler på bad og

toalett i 2. etasje. Peis. Panelovner. Varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 486 kWh (snitt siste tre år). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 179,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10.950,- pr år. Egenandel 10.000 kr
- Årlig forbruk ved, ca. kr 3 000,-
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 955,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 719,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 910 326,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 014 751,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 3070453

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 640 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet og solrik tomt med plen, busker og trær.

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

Adkomst

Fra Kildals vei.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Høyenhall, som er et veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til skoler og barnehager. I nærområdet finner man Høyenhallparken og Andedammen ved Høyenhall velhus, hvor det er et aktivt fellesskap og mange fellesaktiviteter gjennom året. Flere fine lekeplasser i umiddelbar nærhet. Eiendommen sogner til Høyenhall skole (1.-10. klasse) som ligger under 10 minutters gange fra eiendommen.

Området byr på flotte turmuligheter, med Østensjøvannet og den naturskjønne turstien rundt vannet som strekker seg over 4,5 km. Stien fortsetter videre til Rustadsaga/Skullerudstua i Østmarka, som har flere badevann, som Nøklevann og Ulsrudvann. Om vinteren er det lysløypenett i Østmarka, perfekt for en tur i naturen. Ekebergsletta er også et populært friluftsområde, med turveier, skogsområder og utsiktspunkter. I tillegg finner du EKT ridesenter og Ekeberg minigolf. Flere treningssentre som Sats, Fresh Fitness og Gym Manglerud ligger også i gangavstand.

Fra boligen er det rask tilgang til både E6/Ring 3 og Operatunellen via Ryen, som gir kort vei til Oslo sentrum. T-banen fra Manglerud eller Høyenhall tar deg til Jernbanetorget på omtrent 12 minutter. Buss 23 (Simensbråten/Lysaker) stopper rett ved Ringveien, og buss 70 (Rådhuset/Skullerud) har holdeplass i Furuveien, som også har nattbuss som tar deg til Jernbanetorget på 9 minutter. Buss 78A tar deg rundt Østensjø bydel med flere holdeplasser. Togreisen fra Bryn stasjon til Oslo S tar kun 4 minutter. Med bil er det bare 5 minutter til Ekeberg, 6 minutter til Oslo S og 31 minutter til Oslo Lufthavn.

Bebyggelse

Hovedsakelig småhusbebyggelse og noe lavblokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus med utehus, datert 1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Eiendommen er opprinnelig byggemeldt som en tomannsbolig. Det foreligger ikke ferdigattest for endringen fra tomannsbolig til enebolig. Endringen er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen. Det foreligger henleggelse av byggesak fra 2014 for oppføring av dobbelgarasje.

Kjelleren er byggemeldt som boder, men innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. Endringen er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold.

Tidligere veranda i 1. etasje er innlemmet som en del av stuen. Endringen er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Entré i 1. etasje er et påbygg som ikke finnes på de byggemeldte tegningene. Påbygg er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende søknader til kommunen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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:

301/144/524:
29.08.1924 - Dokumentnr: 912432 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

15.01.1954 - Dokumentnr: 758 - Bestemmelse om veg
Veierklæring i forbindelse med eventuell utvidelse av Kildals vei.

20.01.1954 - Dokumentnr: 987 - Bruksrett
Bestemmelse om veg. Naboeiendom har tinglyst rett til adkomst vei over denne eiendommen.

18.08.1958 - Dokumentnr: 9131 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement .
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.11.1975 - Dokumentnr: 22703 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser. Naboeiendom har tinglyst rett til adkomst vei over denne eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

19.12.1975 - Dokumentnr: 25975 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1602
Med flere bestemmelser. Bestemmelse om at naboeiendom kan ha vann- og avløpsledninger over denne eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.01.1976 - Dokumentnr: 2287 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1602
Med flere bestemmelser. Bestemmelse om at naboeiendom kan ha vann- og avløpsledninger over denne eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.08.1976 - Dokumentnr: 4473 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1995 - Dokumentnr: 13487 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. avstand til Kildals vei. Eier av eiendommen må fjerne en forandre garasjen om kommunen skulle forlange det.
Kan ikke slettes uten veiesjefens samtykke.

03.03.2017 - Dokumentnr: 192617 - Jordskifte
Gjelder grensefastsetting. Jordskiftesak 15-204918RFA-JLST KILDALS VEI 11.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 184 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2025

Megler

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Megler 2

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Kildals vei 9

Kildals vei 9

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høyenhall skole (1-10 kl.)	579 elever, 31 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	181 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	530 elever, 27 klasser	26 min 🚶 1.8 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	7 min 🚗 3.7 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min 🚗 3.9 km

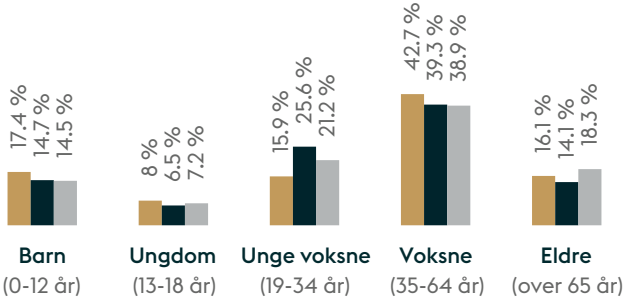
Offentlig transport

Traktorveien	Linje 78B	8 min 🚶 0.6 km
Høyenhall	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.8 km
Bryn stasjon	Linje L1	14 min 🚶 1 km
Holtet	Linje 13, 19	9 min 🚗 4.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6 km

Barnehager

Solfridbakken barnehage (1-5 å...	70 barn	8 min 🚶 0.6 km
Husmannsplassen barnehage (1-5...	81 barn	9 min 🚶 0.7 km
Manglerud barnehage (1-5 år)	54 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Høyenhallen/Fokushallen	9 min
Høyenhall skole	9 min
EVO Bryn	12 min
Fresh Fitness Manglerud	13 min

«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

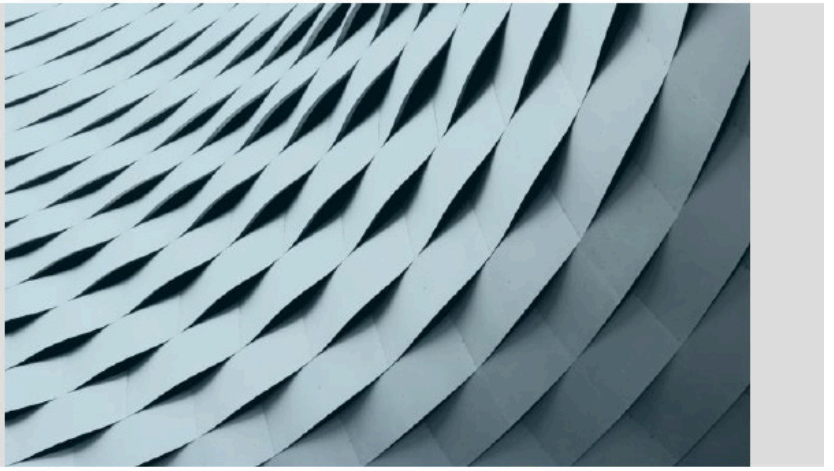
Tomannsbolig

Kildals vei 9 , 0678 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 524

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 19.03.2025 Oppdragsnr.: 22387-1078 Referansenummer: PA7821

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS Sertifisert Takstingeniør: Jonas Haugane Vår ref:

Haugane Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@haugane takst.no
970 23 636

Haugane Takst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generell tilstand:
Bygget er generelt godt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid.
Flere punkter har tilstandsgrad 2 (TG2), som betyr avvik som kan kreve tiltak, mens enkelte har tilstandsgrad 3 (TG3), som indikerer behov for umiddelbar utbedring.
Huset har vært modernisert og vedlikeholdt over tid, inkludert oppussing av bad, vindfang og fasade.
Viktige avvik og anbefalte tiltak:

Utvendig:
Taktekking: Undertak og takpapp er ikke byttet, men ble inspisert i 2016 uten skader. Taket må overvåkes.
Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere, noe som må utbedres (kostnad estimert til 50 000 - 100 000 kr).
Veggkonstruksjon: Manglende lufting i nedre del av kledningen kan føre til fuktskader på sikt.
Vinduer og dører: Noen vinduer har behov for forbedret tetting, og balkongdøren i 2. etasje er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendig:
Overflater: Generell slitasje på gulv, noen fuktskader på parkett og glipper mellom skjøter.
Radon: Ingen målinger utført, anbefales.
Rom under terreng: Noe indikasjon på fukt i kjellerbod og hulrom under fliser i hall.

Bad i 2. etasje: Fliser og membran har passert halvparten av sin forventede levetid, men ingen umiddelbare lekkasjer påvist.
Bad i kjeller: Noen fliser har hulrom, men sitter fast. Ikke behov for tiltak.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Kobberrør har passert halvparten av sin forventede levetid.
Varmtvannstank: Mangler tilfredsstillende avrenning og elektrisk tilkobling.
Elektrisk anlegg: Ingen alvorlige feil funnet, men anbefales periodisk kontroll.

Tomteforhold:
Drenering: Ukjent alder, og det er indikasjoner på fukt i kjellerbod, som kan skyldes mangelfull drenering.
Terreng: Noe fall inn mot grunnmuren kan føre til fuktproblemer.

Oppsummering
Boligen er generelt i god stand med regelmessig vedlikehold og oppgraderinger, men enkelte bygningsdeler har nådd eller nærmer seg slutten av sin levetid. Det anbefales særlig oppfølging av drenering, snøfangere, vinduer, bad, og enkelte innvendige overflater. Ingen akutte skader er påvist, men enkelte tiltak bør vurderes på sikt for å opprettholde boligens tilstand og verdi.

Tomannsbolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det opplyses om at takpapp og undertak ikke er byttet. Det er kun lagt ny takstein. Selger har fremlagt bilder av undertaket og takpappen fra da taksteinen ble byttet og det var ingen antydning til skader i 2016.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snøfangere på takflaten.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 1920-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, samt et vindu av bly
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er produsert i 1995

Utgang fra stue til terrasse på ca 39 kvm.

Utgang fra soverom til balkong på ca 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett.
Vegger: Panel og strie
Himling: Slette, malte overflater og panel

Etasjeskilleren i boligen er utført i trebjelkelag. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann - og
redningsetaten.
Gulvet har flis og malt betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da veggene er av mur.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Flislagte vegger og slett himling

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

Bad i kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: faktura.
Flislagte vegger og panel i himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i boden i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent alder. Det er ikke synlig knotteplast rundt boligen, men selger opplyser om at dette er montert på gavlvegg mot inngangspartiet.

Det er ukjent fundamentering og grunnmur i murkonstruksjoner. Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder.
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

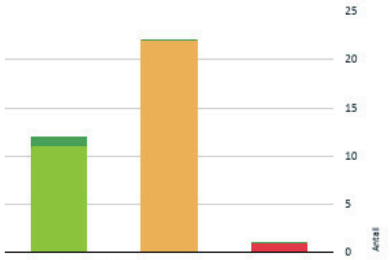
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

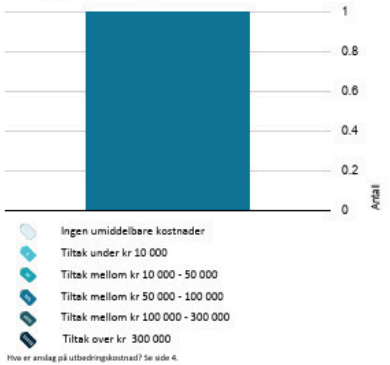
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår 1924

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering
Pusset opp kjelleren - 2008/2009
Pusset opp badet i 2. etasje - 2013
Pusset opp vindfanget inkludert varmekabler i gulv og spotter i himling - 2010
Innstalert varmepumpe - 2020

Utvendig
Panel - 2016
Nye vinduer - 2016
Nye kjellervinduer - 2009
Nye takstein - 2016
Etterisolert med blåseisolasjon - 2016
Sønert og fjernet oljetank - 2018

Generelt vedlikehold siden 2007.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det opplyses om at takpapp og undertak ikke er byttet. Det er kun lagt ny takstein. Selger har fremlagt bilder av undertaket og takpappen fra da taksteinen ble byttet og det var ingen antydning til skader i 2016.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takkpapp og undertak. Forventet brukstid for takstein er ca 30 år. Forventet tid før utskifting av undertak og taktekking er ca 60 år.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Det gjøres oppmerksom på at at det sævnes snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Utvendig fasade av trepanel. Fasaden ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. I nedre del av kledning mot grunnmuren er det ikke påvist tilstrekkelig med lufting. Huset er oppført på 1920-tallet og krav til lufting var ikke det samme som i dag.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen. Det er ikke behov for utbedring slik kledningen ser ut i dag, men ved utskifting av panelen bør det etableres lufting bak kledningn.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Loftet er primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Boligen er oppført uten luftespalter mot loftet, noe som er vanlig for boliger bygget i samme tidsperiode.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Siden det ikke ble registrert symptomer eller avvik som indikerer behov for ventilasjon, vurderes det som unødvendig å etablere luftespalter mot loftet. Dette forutsetter imidlertid at det ikke er gjort endringer i etasjeskillerens isolasjonsevne. Dersom det skulle oppstå endringer, som for eksempel fuktmerker eller kondens i undertaket, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, samt et vindu med blyglass. Kjellervinduene er fra 2009.
Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble visuelt inspisert og kontrollert gjennom stikkprøver. Inspeksjonen inkluderte en vurdering av innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. I tillegg ble vinduenes plassering i veggen vurdert med hensyn til egnet vanntetting.

Det ble ikke identifisert vesentlig slitasje, skader eller punkterte glassruter som påvirker funksjonaliteten. Det understrekes at vinduer er en bygningsdel med naturlig forventet slitasje over tid og en begrenset levetid. Vinduenes nåværende tilstand vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert avvik ved ytre tetting på enkelte vinduer. Dette øker risikoen for fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende beslag kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Det er ikke funnet tegn til dette på befaringsdagen, men det anbefales likevell å montere beslag under vinduet.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er produsert i 1995

Det ble ikke påvist slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonaliteten negativt. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som naturlig utsettes for slitasje over tid og har en begrenset forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Forventet levetid for balkongdører er ca 40 år
balkongdøren i 2. etasje er noe vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Dører må justeres.

Eldre balkongdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på ca 39 kvm. Konstruksjon av bjelkelag i tre kledd med terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 88 cm og 74 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm. Rekkverk i tre.

Utgang fra soverom til balkong på ca 8 kvm. Konstruksjon av bjelkelag i tre kledd med terrassebord. Høyde på rekkverk er målt til 94 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm. Rekkverk i tre.

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett. Laminat på et soverom i 2. etasje
Vegger: Panel og strie
Himling: Slette, malte overflater og panel

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

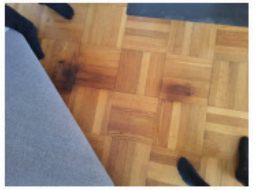
HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet har enkelte fuktskader og merker. Det er i tillegg glipper mellom enkelte skjøter. Det er mulig at merkene kan slipes bort, men øvrige deler av gulvet må byttes for å lukke avviket.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren i boligen er utført i trebjelkelag. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 10 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

TG 2 Radon

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

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales på generelt grunnlag å måle etter radon for å være helt sikker. Det bemerkes at målinger gir best resultat om vinteren.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannetekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har flis og malt betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da veggene er av mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det er funnet hulrom under flis i Hall.
- Selger informerer om at i et hjørne i boden har det vært noe fuktgjennomslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

- Selv om flisene har hulrom kan de likevell sitte tilstrekkelig uten behov for utbedring. Det er ikke funnet tegn til at flisene er løse og utbedring er ikke nødvendig. Dersom fugene sprekker opp kan dette tyde på at flisene er løse og har behov for utbedring.

- Fuktgjennomslag i kjelleren må ses i sammenheng med dreneringen og kan skyldes mangelfull/dårlig drenering.

Oppvarming og romhøyde

Oppvarming
Varmekabler i entre, hele kjelleren med unntak av boden
Varmekabler på bad og toalett i 2. etasje
Peis
Panelovner
Varmepumpe

Romhøyde:
Det er målt 2,66 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Vinduet er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader. Det er ingen tegn til skader på vinduet, men det anbefales å overflatebehandle vinduet slik at det er motstandsdyktig mot fukt/vann

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal brukslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

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

Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt fuktmålinger i tilstønde vegg, da pipen er plassert her og boring er derfor ikke mulig. Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: faktura.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Selv om det er hulrom under fliser, kan de fortsatt sitte tilstrekkelig uten behov for utbering. Standarden setter kun krav til at flisen skal sitte tilstrekkelig. Det er ikke funnet sprekker i fuger som tilsier at flisene er løse

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

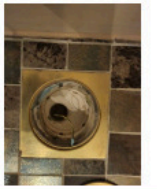
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Forventet levetid for membran er ca 20 år

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.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

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

En drenspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for mulige fuktrelaterte skader.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, kontrollert med papir mot ventil. Tilluft via spalte under dørbladet.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da den tilstøtende veggen er en yttervegg, og hulltaking i yttervegger utføres ikke. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Generelt om rørføringer: Rørføringer og tilstanden til rørene kan være utfordrende å vurdere fullstendig, da de i stor grad er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Røranlegget og berederen for varmtvann er ikke grundig vurdert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Risikomomenter som alder, fortetting og brudd kan forekomme i ethvert anlegg, men det ble ikke observert tegn til slike problemer på befaringens tidspunkt.

Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.

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

Det bemerkes at dette punktet gjelder for vannrør i kobber. Forventet brukstid for vannledninger av kobber er ca 50 år.

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene. Tilluft til bad via spalte under dørblad

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilluft til 1. etasjen

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert i boden i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er kun overtrykksrøret som er ført inn til våtrom

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved en eventuell lekkasje fra berederen vil vannet bli liggende på gulvet.

TG 1 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. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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

DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



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.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt en bygning består normalt av flere elementer, som for eksempel drenerende masser, vanntett sjikt utenfor grunnmuren og drensrør. Tilstedeværelse og tilstand av disse elementene kan ikke undersøkes visuelt, da de eventuelt befinner seg under terreng. Vurderingen forutsetter derfor at dreneringen er utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav.
Dreneringen er av ukjent alder. Det er ikke synlig knotteplast rundt boligen, men selger opplyser om at dette er montert på gavlvegg mot inngangspartiet.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke funnet tegn på drenering og det er stor sannsynlighet for at denne stammer fra byggeåret eller mangler.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt drenering. Det er tegn til noe fuktgjennomtrengning i boden i kjelleren som kan tyde på sviktende/mangelfull drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ukjent fundamentering og grunnmur i murkonstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Terrenget rundt bygningen bør i henhold til Sintef Byggforsk ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terreng vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet kan måtte justeres etter at massene har stabilisert seg.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninge

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forventet tid før utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

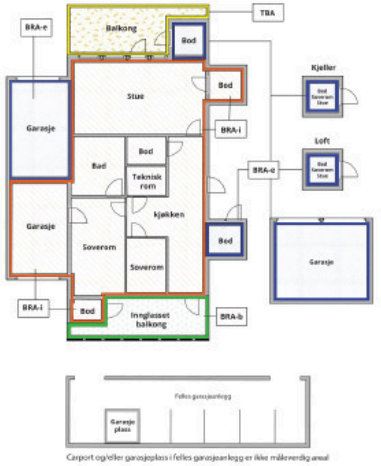
Hva er måleverdig areal?

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.

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Arealer

Tomannsbolig

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	79			79	
2. etasje	67			67	
Kjeller	93			93	
SUM	**239**				
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2. etasje	Bad, Tre soverom, Gang, Toalettrom		
Kjeller	Gang, Bad, Hall, Garasje, Bod, Kjellerstue		

Kommentar

Frittstående garasje på 33 kvm
Lysåpning er målt til 4,55 meter
Høyde under port er målt til 2 meter

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	229	10
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Sjur Maurstad Bjørnerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	524		0	640.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kildals vei 9

Hjemmelshaver
Berge Gunn Marie, Bjørnerud Sjur Maurstad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	19.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Kildals vei 9 , 0678 OSLO
Gnr 144 - Bnr 524
301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangler 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 eiersøksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige

Forutsetninger

problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnerud, Sjur Maurstad	9578-5997-4-620639	2025-02-10 23:33:17
Berge, Gunn Marie	9578-5999-4-1809803	2025-02-10 23:36:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. feb. 2025

Oppdragsnummer
44-0016/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kildals vei 9, 0678 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Sjur Maurstad Bjørnerud, Gunn Marie Berge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3070453
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS,i 2013, renovert toalett og bad i 2. etg. -Revet bad, bygget opp igjen, byttet sluk, Byttet alle vannrør med tilhørende skap, lagt helsveiset banemembran, flislagt gulv, kledd våtromsplater og flis, lagt varmekabler, montert varmekabler og downlights, montert servanter, badekar, dusj på vegg. JobTeam DA, 2008, lagt bunnledning, vannledning med avgransing WC, servant, vaskemaskin, dusj, senking av kloakkavløp, støping kjellergulv, 5 cm isopor, bygningsplast, svinnarmering og 7 cm påstøp, varmekabler i alle kjellerrom unntatt bod, membran gulv og vegger på bad i kjeller, flislegging og montering av toalett.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS på bad 2. etg. JobTeam DA Bad/vaskerom i kjeller.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg Bygg AS på bad 2. etg. JobTeam DA Bad/vaskerom i kjeller. Se punkt 1 for beskrivelse.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proffbygg Terka, i 2016, Byttet utvendig panel, byttet vinduer i 1. og 2. etg., byttet takstein. Etterisolert med blåseisolasjon, dokumentasjon på utførende av arbeidet finner ikke eier lenger.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: TN Elektro AS, i 2009, legging av varmekabler i kjeller. Oppgjennom årene er det utført diverse el-arbeider av faglærte i seriøse bedrifter, men dokumentasjon er ikke tatt vare på.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, det er foretatt rutinemessig kontroll fra myndighetene, eier husker ikke når siste kontroll var, men antar det var i 2018.

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

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier oppførte garasje, antatt i 2002, den var søknadspliktig. Kjeller er pusset opp, men ikke søkt bruksendring.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dette.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført kontroller, men oljetank ble gravd opp og sanert på korrekt måte i 2018.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært jevnlige kontroller av feier oppgjennom årene.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Litt fuktgjennomslag på maling i innerste bod i kjeller.

---

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utenom normalt for eldre hus.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres tilstandsrapport nå i salgsprosessen.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra eiers kjøp i 2006.

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

Eventuell kommentar: Kjeller er ikke omsøkt for bruksendring.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Den ble fjernet og sanert i 2018.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0016/25

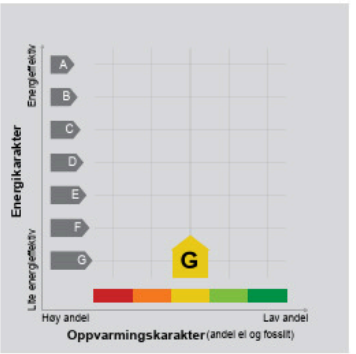
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Berge, Gunn Marie	2025-02-10	Bjørnerud, Sjur Maurstad	2025-02-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Berge, Gunn Marie		bankID Bjørnerud, Sjur Maurstad	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kildals vei 9
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	524
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80314248
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77226
Dato	08.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	181
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: 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 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
KILDALS VEI 9

Dato: 10.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505255
8297953

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 524

Vi viser til bestilling av 20250209 for KILDALS VEI 9.

GNR. 144 BNR. 524

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.08.1923.

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

647 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

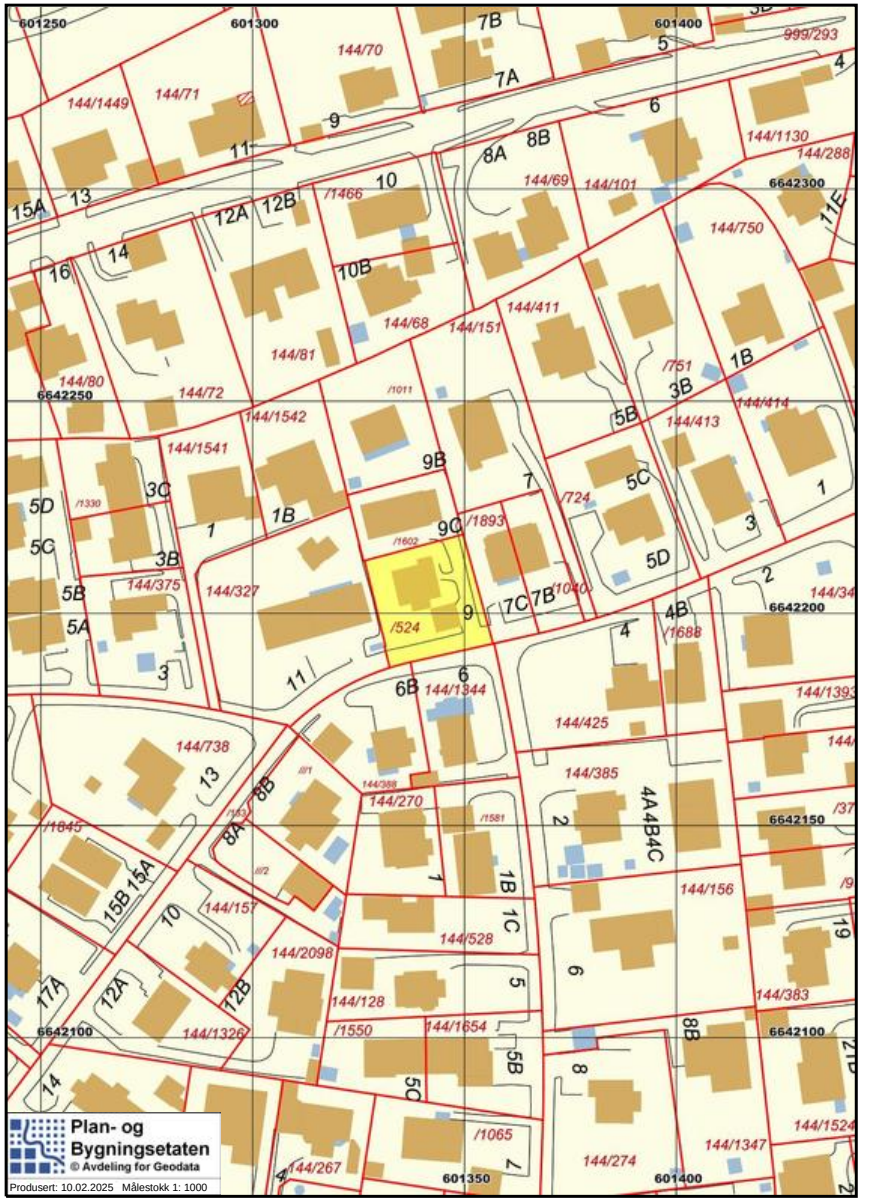
Kristin Tveit
Enhetsleder

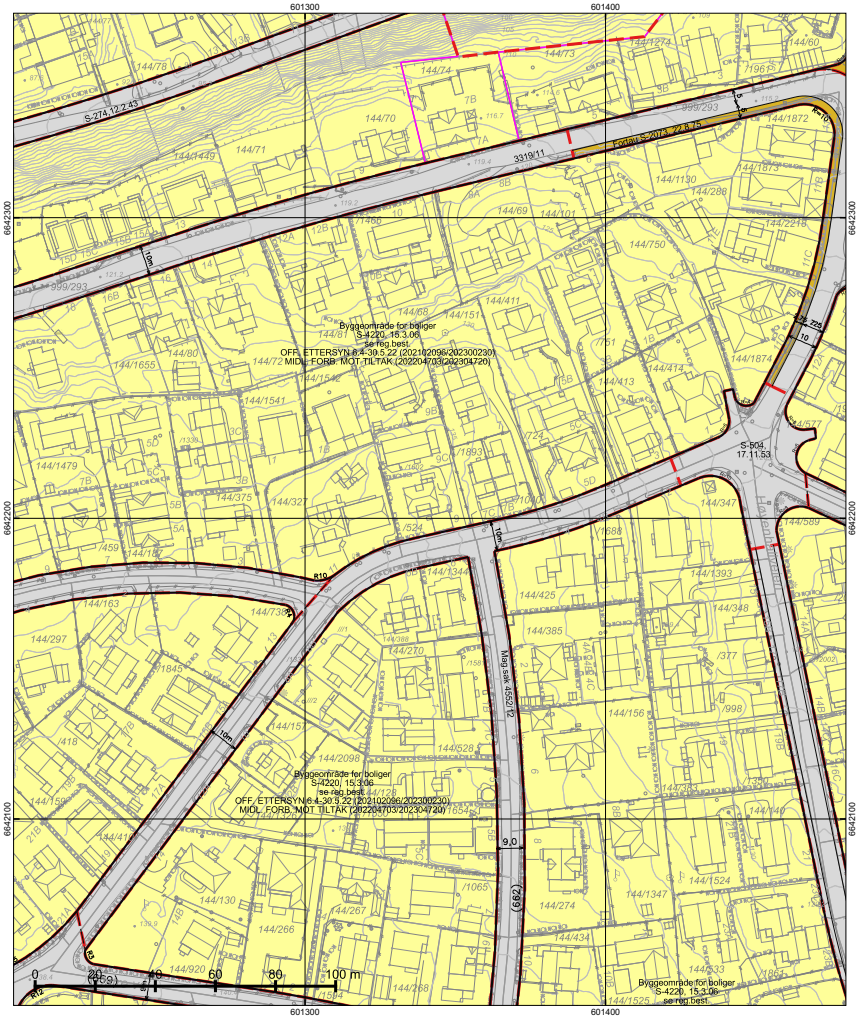
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

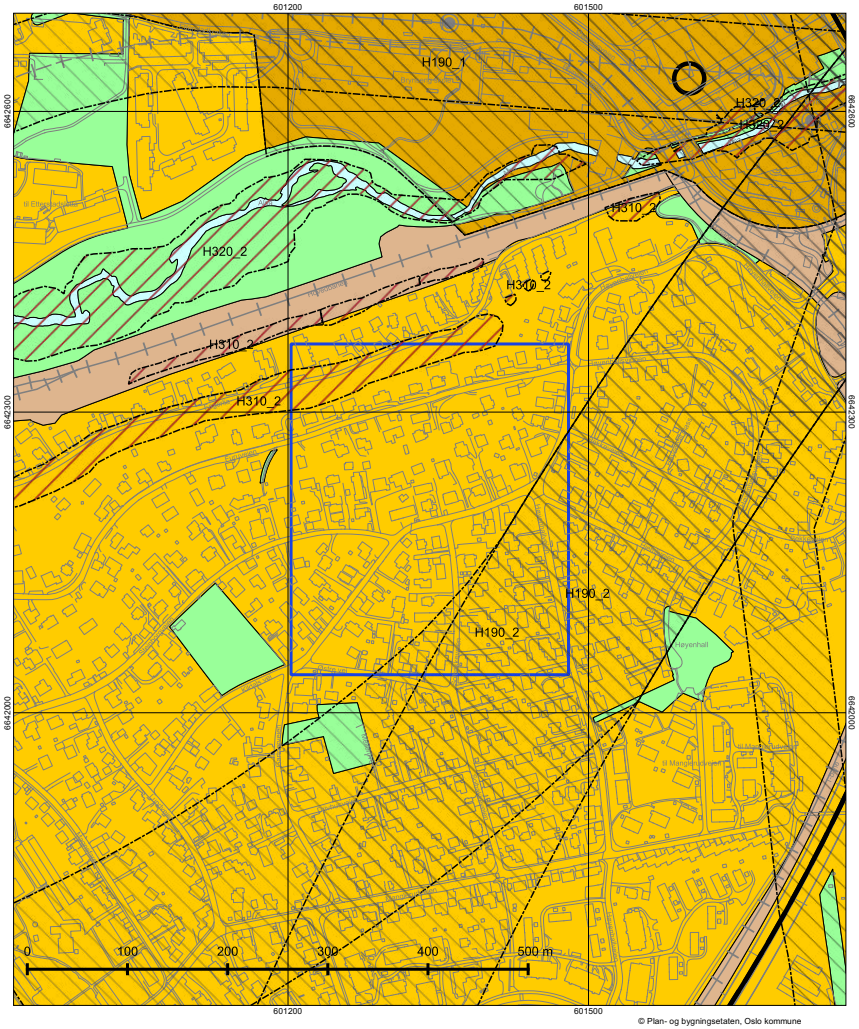
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138270/ 86505255
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: KILDALS+VEI+9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/524

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138270/86505255
Deres ref.: 62983/ PHMA@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-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteærealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

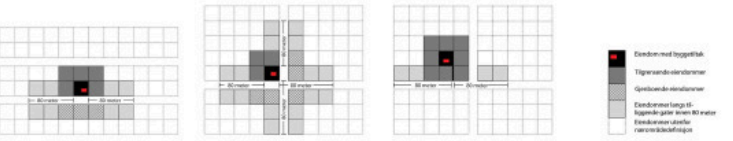
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

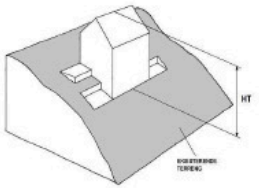
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

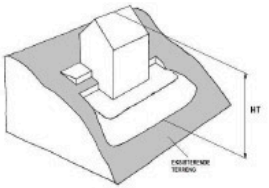
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673580/25711276
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 84

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
192617	200	3.3.2017	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	327	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

AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 874721972

Tinglysingsutdrag

Sak:	15-204918RFA-JLST KILDALS VEI 11
Gnr.:	144
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Grensefastsetting for grunneiendom

Dokn: 192617 Tinglyst: 03.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påbegynt ved jordskifteretten:	30.10.2015
Avsluttet ved jordskifteretten:	16.06.2016
Sak nr. ved lagmannsretten:	16-170255ASD-BORG/01
Avsluttet ved lagmannsretten:	23.11.2016
Sak nr. ved Høyesterett:	Sak 2017/38
Avsluttet ved Høyesterett:	20.01.2017

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Akershus og Oslo jordskifterett avsa 16.06.2016 **dom** med slik

slutning:

1. Eiendomsgrensen mellom gnr. 144 bnr. 327 og gnr. 144 bnr. 524 går som det fremgår av jordskiftekart og jordskifteavgjørelse om merking og måling.

2. Sjur Maurstad Bjørnerud og Gunn Marie Berge plikter å fjerne sitt gjerde som er oppsatt på gnr. 144 bnr. 327 innen 2 – to – uker fra sakens forkynning.

3. Sjur Maurstad Bjørnerud og Gunn Marie Berge skal erstatte Arnhild og Kjell-Erik Algarrs sakskostnader med kr. 10 000,- inkl. mva. Beløpet skal betales innen 2 – to – uker fra sakens forkynning.

4. Sjur Maurstad Bjørnerud og Gunn Marie Berge skal betale kr 7 396,- i sakskostnader for jordskifteretten.

5. Arnhild og Kjell Erik Algarr skal betaler kr 935,- og Sjur Maurstad Bjørnerud og Gunn Marie Berge skal betale kr 935,- i sakskostnader for grenselengdegebyr og grensemerker.

Akershus og Oslo jordskifterett avsa 16.06.2016 **jordskifteavgjørelse** med slik

slutning:

Grenseforklaring:
De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Der grensen er merket, er det brukt bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifterettens kjennetegn.

Grensene er målt med GPS og Satref-Cpos, Statens kartverks sanntidsposisjonerings-tjeneste. Grensepunktenes koordinater har en nøyaktighet som tilfredsstiller Statens Kartverks standard for "Stedfesting av eiendoms- og råderettsgrenser" av 03.10.2011, områdetype 1, maksimal tillatt punktdeformasjon på 0,10 m.

Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 144 bnr. 327
Eiendom til høyre: Gnr. 144 bnr. 524

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Umerket grensepunkt			6642187,18	601332,36
		384,57	5,14		
2	Umerket grensepunkt			6642192,17	601331,13
		84,64	0,27		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6642192,24	601331,39
		384,64	20,77		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6642212,41	601326,42

Rett utdrag

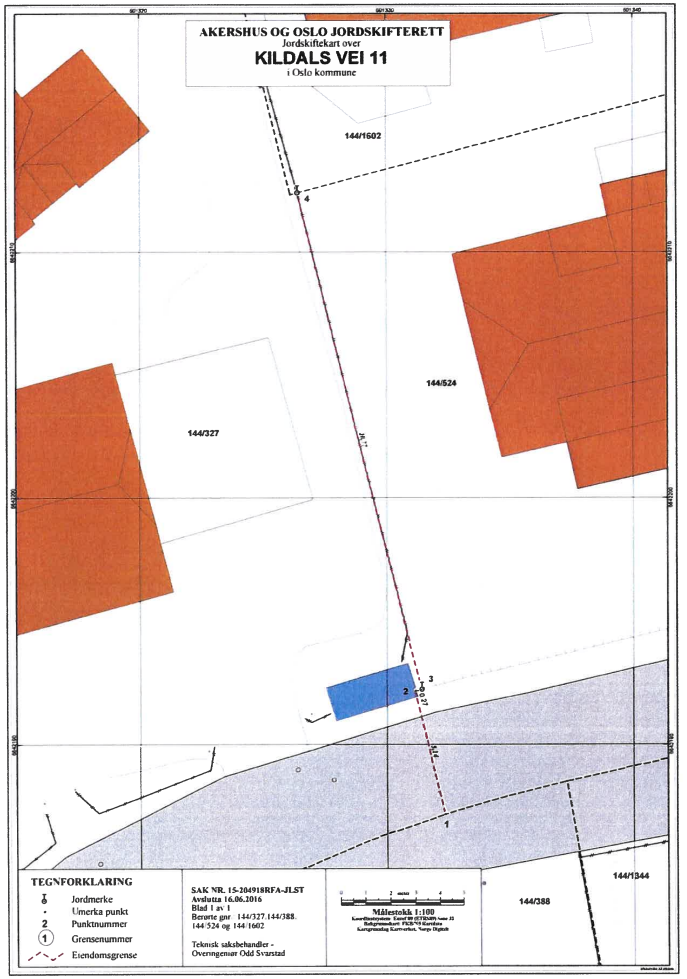
AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Jeanett Kjærstad

Jeanett Kjærstad

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	144	327		
Oslo (0301)	144	388		
Oslo (0301)	144	524		
Oslo (0301)	144	1602		



Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673581/25711281
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 81

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13487	105	13.3.1995	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

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. 1995/13487/105
Uthentet 2025-02-10 13:06

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 144/0524 Kildals vei 9
Journalnr....: 94/047791
Arbeidets art: NYBYGG,DOBBELGARASJE

TINGLYST
13 MAR 1995
OSLO SKIFTEFORBEDRINGSBETE
DAGBOKNR: 13487

Byggherre....: Haugen, Håkon, Kildals vei 9, 0678 OSLO

Den 19.01.95 har Oslo veisjef i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand på 6,0 m til regulert senterlinje Kildals vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 28/2-95

.....
Eiers underskrift
HÅKON HAUGEN

Doknr 13487 Tinglyst 13.03.1995 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/13487/105
Uthentet 2025-02-10 13:06

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673583/25711291
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 80

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2287	105	30.1.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

30 JAN. 1976

2287

Erklæring

Unnertegnede som eier av nr. 9 b. Kildalsvei G.nr.144. B.nr. 524.avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.
Unnertegnede som eier av matr.nr.9 b. Kildalsvei. G.nr.144. B.nr.524.gir eieren av nr.9 c.Kildalsvei G.nr 144. B.nr.1602.rett til og føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over matr. 9 b.Kildalsveie. G.nr.144. B.nr.524.samt adgang til nødvendig reperasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. Forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.
Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjelende reglement og gitte pålegg respektert.

.....
Eier av matr.nr.9.nr.144/524 nr.9.b. Kildalsvei.

11/1030 [redacted] .....
Eier av matr.nr.9.nr.144/1602.nr.9.c.Kildalsvei.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt. .../...1976.

.....

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673582/25711286
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 83

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4473	105	26.8.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	327	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

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. 1976/4473/105
Uthentet 2025-02-10 10:21

ERKLÆRING.

26 FEB. 1976 4473

Undertegnede eiere av Kildalsvei 11, g.nr. 144, b.nr. 327, fru Sigrid Algarr og hr. Thorbjørn Algarr, gir herved eier av Kildalsvei 9, g.nr. 144, b.nr. 524 av b.nr. 327, hr. Thorbjørn Thorendahl, rett til å plassere sitt nybygg 2.2 m fra nabogrense mot vår eiendom 144/327 målt ved nybyggets sydvestre hjørne.

Da bestående, mindre bolighus på vår eiendom 144/327 ligger ca. 5.8 m fra nabogrense, vil den samlede avstand mellom husene bli 8.0 m.

Vi erklærer herved at det på vår eiendom 144/327 ikke skal bebygges nærmere nabogrense enn 5.8 m slik at den samlede avstand mellom husene blir min. 8.0 m.

Denne tillatelse gjelder under forutsetning av at eier av 144/524 av 327 tillater eier av vår eiendom 144/327 å bygge inntil 8.0 m fra eksisterende bolighus på 144/524 av 327.

~~Verdi av dette dokument overstiger ikke kr. 1.000,-~~ .

Dette dokument skal tinglyses.

Oslo, 4.2.76.

Eiere av Kildalsvei 11, 144/327 :

Sigrid Algarr
Sigrid Algarr.
født:

M Algarr
Thorbjørn Algarr.
født:

Eier av Kildalsvei 9, 144/524 av 327 aksepterer ovennevnte forutsetning:

Oslo, 4.2.76.

Thorbjørn Thorendahl
Thorbjørn Thorendahl.
født:

Undertegnede bekrefter herved at ovennevnte har underskrevet i vårt nærvær og er over 20 år.

Oslo, 4.2.76.

Navn: T. SAUTHON
Adr.: ODDEVALL, 3400 Lierbyen
født: 10.12.45.

R. Østlie
Navn: Ragnhild Østlie
Adr.: Bjørtnes vei 12 A, 1482 Nittedal
født: 18.11.44

Avskrift i samsvar med original bekreftes i KH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/4473/105
Uthentet 2025-02-10 10:21

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673584/25711296
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 77

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25975	105	19.12.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

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

19 DES. 1975
25975

E R K L Æ R I N G .

Unnertegnede so eier av matr.nr.144/524.nr.9.Hildahlsv. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesenets samtykke.
Unnertegnede som eier av matr.nr.144/524. Nr.9 Hildahlsv. gir eieren av matr.nr. 144/1602. Nr. 9 b. Hildahlsv. rett til å føre overvann og spillvannsledning fra og vannledning til sin eiendom over matr.nr.144/524. Nr.9.Hildahlsv.samt adgang til nødvendige reparasjoner og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd.For forvolt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.
~~Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle hovedstoppekran i Hildahlsv. når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.~~

Eier av Matr.nr.144/524.Nr.9.Hildahlsv.

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

Oslo Byskriverembete..... distrikt...../.... 1975.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673585/25711301
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 75

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22703	105	18.11.1975	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

22703
18 NOV. 1975

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 144 bnr. 524, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 66.1, har den nordre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst over den søndre parsell frem til Kjeldalsvei.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 144 bnr. 524, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 12-11-75

Hjemmelsinnehaver: Markjon Amundsen

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673586/25711306
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 74

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9131	105	18.8.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

Gr. m. 144
Br. m. 524

18 AUG 1958 9131

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 9
Kildal gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inne-holder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i for-skriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 16.8. 19.58

Helena Karlsson
Skjøteinnehaver.

Helena Karlsson
Eier

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

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

.....

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673587/25711311
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 78

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
987	105	20.1.1954	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

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

Verdi kr. 100,—

Dagbokført
20 JAN 1954 987

Stempelmrk. Kr. 6,—
Påsatt den 19.5.54 Aker.

Erklæring.

Ad gnr. 144 bnr. 524, Höyenhall i Aker.

I anledning deling av gnr. 144 bnr. 524 erklærer undertegnede eier at den nordre parsell har tinglyst bruksrett til kjörbar atkomstvei over den söndre parsell frem til Kildalsvei.

Denne erklæring tinglyses for min regning og på fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 144 bnr. 524 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 18-1-54

Hilma Karlsen
hjemmelsinnehaver

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0016/25
Vår referanse: 3673588/25711316
Bestilling: C3 2025-02-10 (5) 79

Dato
10.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
758	105	15.1.1954	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	524	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

Ernst Karlsen, Kildals vei nr. 9, Ø Aker.

Dagbokført 15 JAN 1954 208

Erklæring.

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

28. oktober 1953.

«Gn.-nr. 144 , br.-nr. 524

Kildals vei nr. 9.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Kildals vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjörebane.-
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk av således opparbeidelse og vei-grunnen, tilskjøtet kommunen, graves, grunneiers, veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

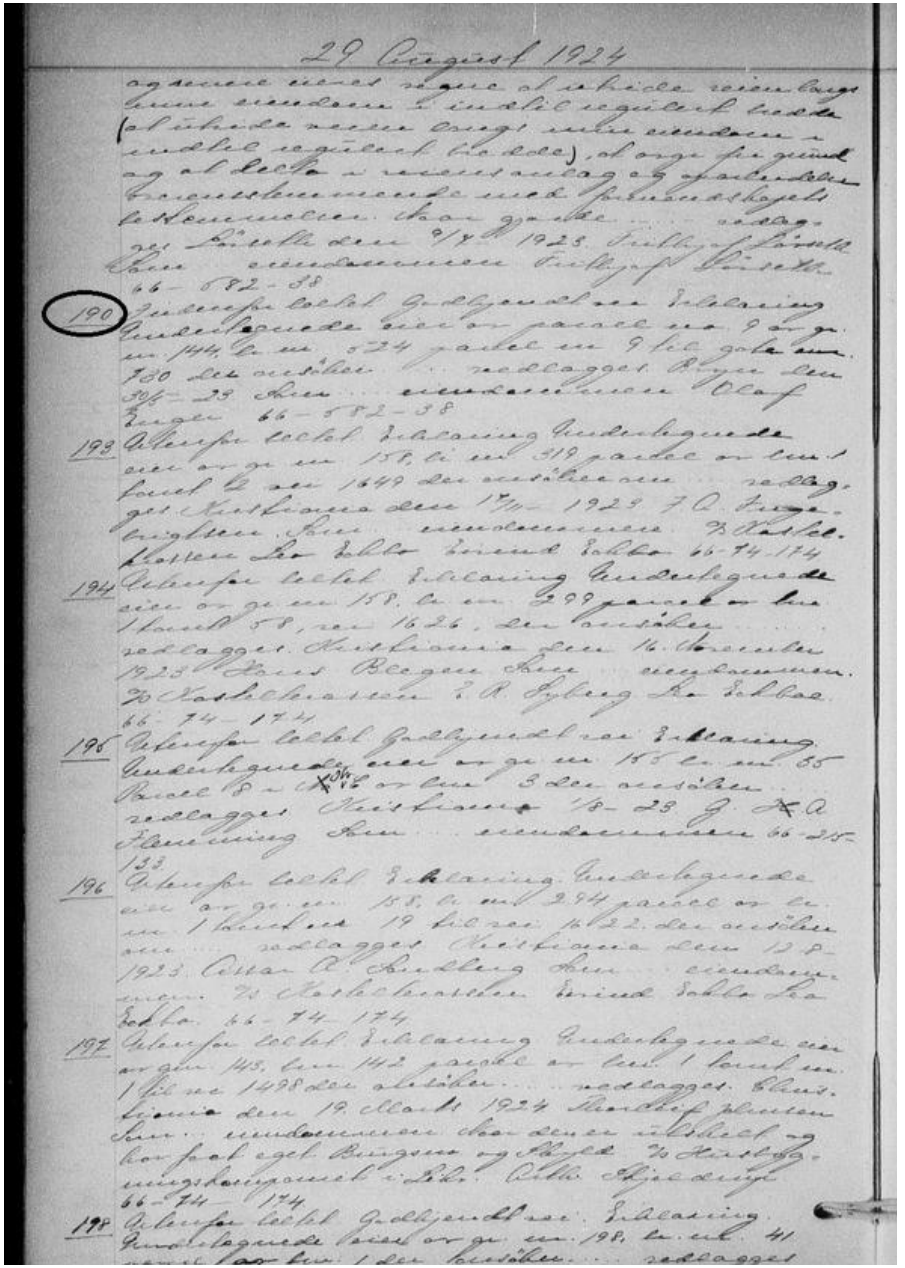
Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Høyenhall, den 30-10 1953.
Ernst Karlsen (s) Helma Karlsen (s)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Høyenhall, den 30-10 1953.
Ernst Karlsen (s) Helma Karlsen (s)

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.



29 August 1924

og senere vedr. skifte av [illegible] (skifte senere opphevet, endelig regulert bodel ble [illegible] senere opphevet, endelig regulert bodel ble holdt), skal anses for gyldig og [illegible] bevilgningsmessig med [illegible] skjøte [illegible] dag. [illegible] Lørdag den 9/8 1924. Fullbyrdet Lørdag [illegible] 66-582-88

190 Auktionsforretning Gudbjørdalen Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 9 av gnr. 144 bnr. 524 paaser no. 9 til gaten [illegible] 180 der utsiktes [illegible] nedlagget Byen den 30/8-23 Aften [illegible] meddommerne Olaf Engen 66-582-88

193 Auktionsforretning Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 158, 6 av gnr. 319 paaser no. 6 av bnr. 1649 der utsiktes [illegible] nedlagget Kristiania den 17/9-1923 70 Aften. [illegible] meddommerne [illegible] Klatten Leo Eide Einar Eide 66-74-174

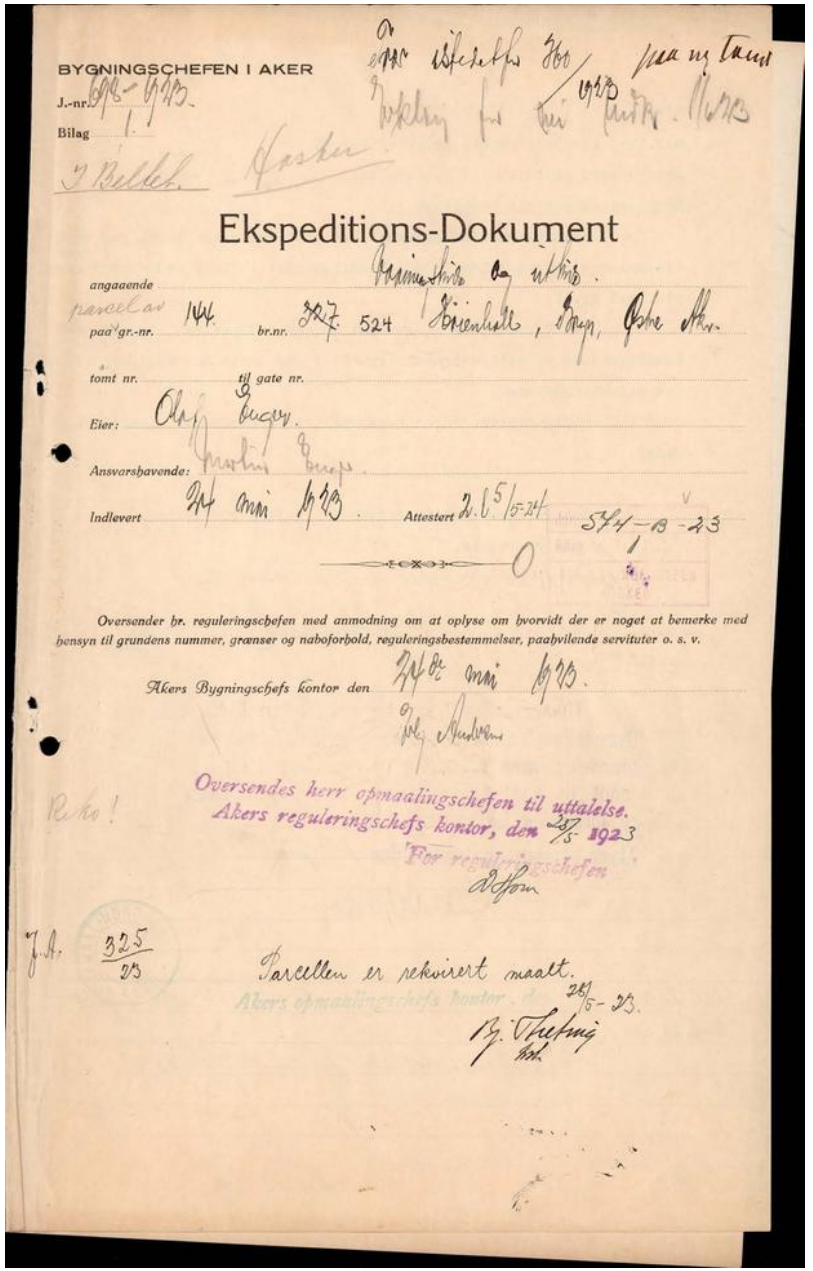
194 Auktionsforretning Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 158, 6 av gnr. 299 paaser no. 6 av bnr. 1 hvert 58, nr. 1626, der utsiktes [illegible] nedlagget Kristiania den 16. November 1923 Louis Bergen Aften [illegible] meddommerne [illegible] Kristiansen [illegible] P. Lyberg Leo Eide Eide 66-74-174

195 Auktionsforretning Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 158, 6 av gnr. 55 bnr. 8 - [illegible] 6 av bnr. 3 der utsiktes [illegible] nedlagget Kristiania 1/8-23 J. [illegible] A Flemming Aften [illegible] meddommerne 66-28-133

196 Auktionsforretning Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 158, 6 av gnr. 294 paaser no. 6 av bnr. 1 hvert av 19 bil nr. 1632 der utsiktes [illegible] nedlagget Kristiania den 12/8-1923 Oskar A Kvelling Aften [illegible] meddommerne [illegible] Kristiansen Einar Eide Leo Eide 66-74-174

197 Auktionsforretning Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 145, bnr. 142 paaser no. 1 hvert av gnr. 1 bil nr. 1498 der utsiktes [illegible] nedlagget Christiania den 19. April 1924 Skandhof pluteum Aften [illegible] meddommerne [illegible] konsul egt. Bergen og Eiendom Kristiansen [illegible] Eide Leo Eide Eide 66-74-174

198 Auktionsforretning Skifteting Undertegnede meddommer paaser no. 198, 6 av gnr. 41 [illegible] bnr. 1 der utsiktes [illegible] nedlagget



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 698-923.

Bilag 1.

J. Bellch. Hasler

Ekspeditions-Dokument

angaaende Opmaaling og utkast.

parcel av paa gr.-nr. 144 br.nr. 327. 524 Kjenhalt, Bygn. Østre Aker.

tomt nr. til gate nr.

Eier: Oslo Bygn.

Ansvarshavende: Grøning Bygn.

Indlevert 24 mai 1923. Attestert 24/5 1923 544-B-23

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers Bygningschefs kontor den 24de mai 1923.

p.o. Andersen

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 25/5 1923
For reguleringschefen
Olsen

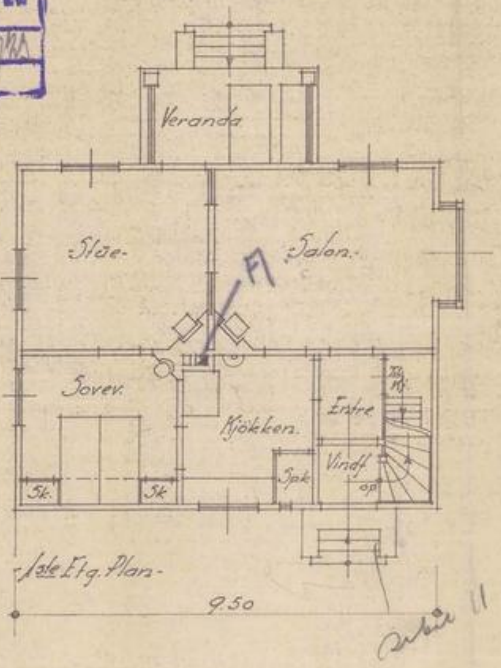
J.A. 325/23

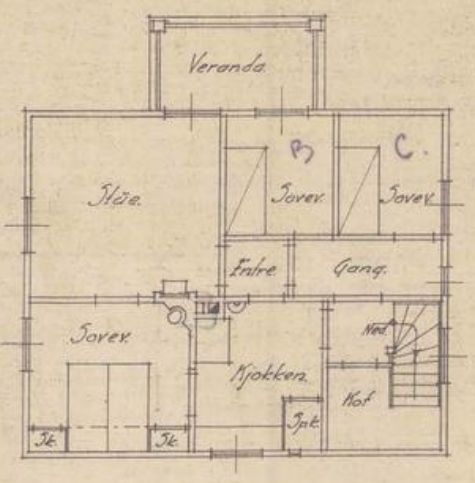
Parcellen er rekvirert maalt.
Akers opmaalingschefs kontor, d. 28/5-23.
B. Thetmann
kst.

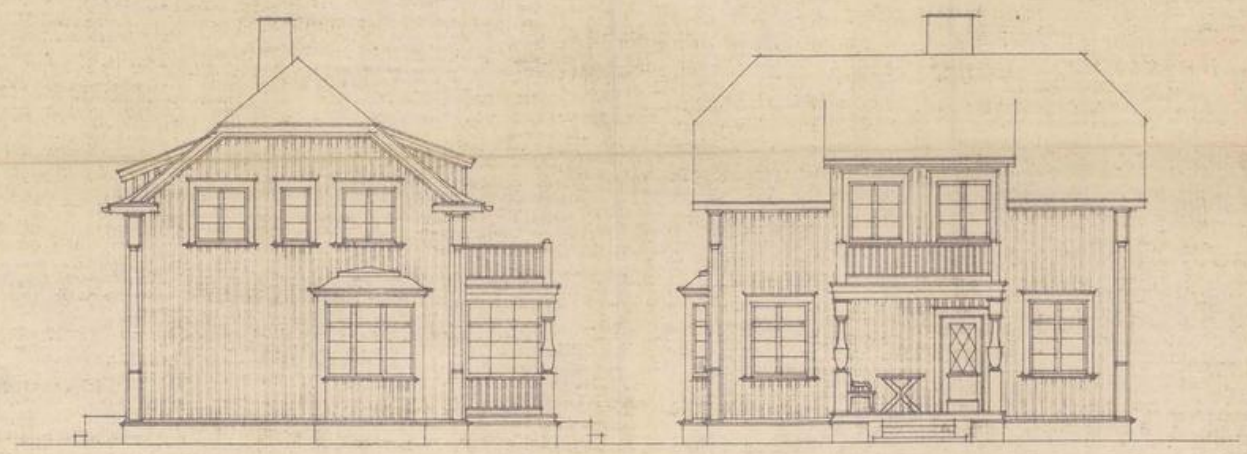
- Villa paa Bryn. Ø Aker. for
- Hr. Murmester O. Enger

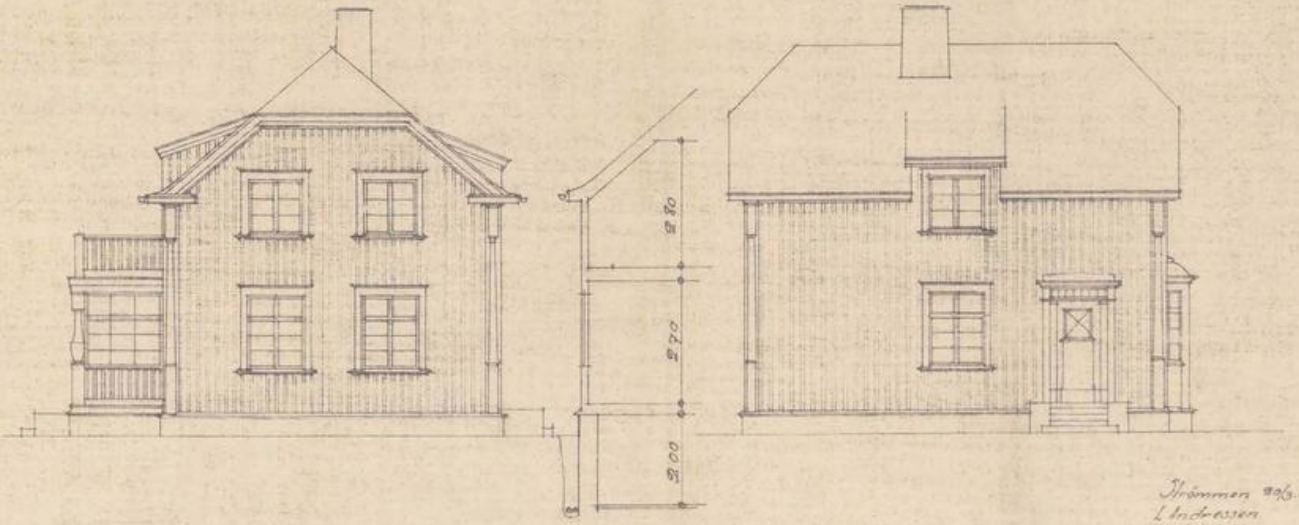
BYGNINGSCHEFEN I AKER
J.-Nr. 699 - 1893
Bilag 12

Jnr. 8741-93
Bilag nr. 4
REGULERINGSCHEFEN I AKER







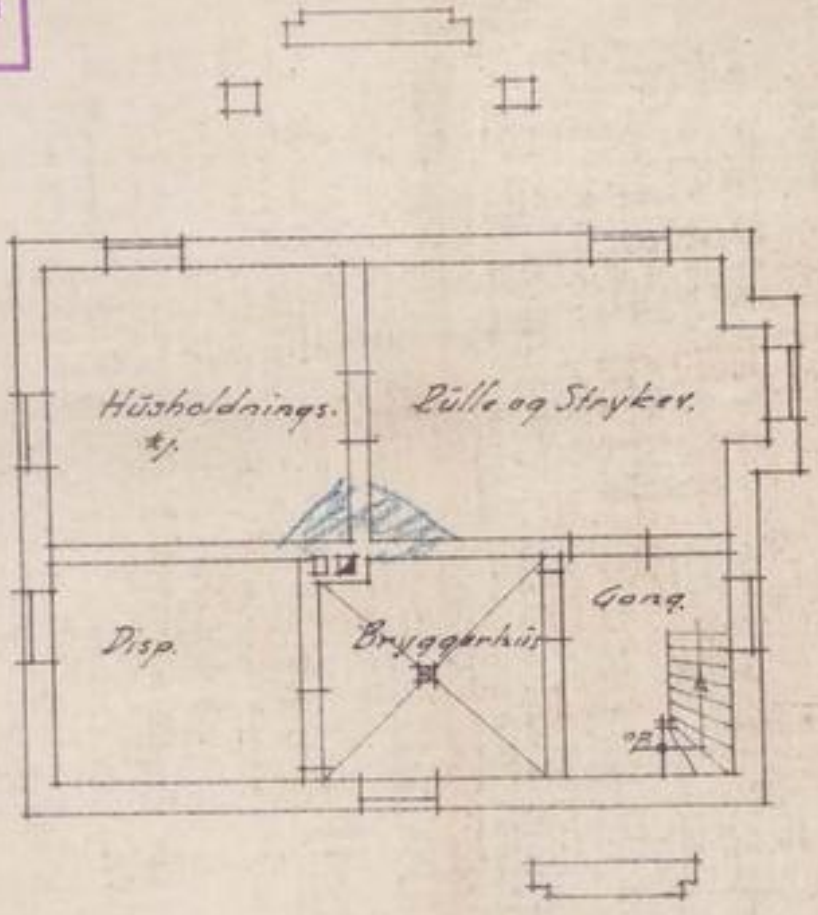


Strømmen 29/5-93
L. Andreassen
Arkitekt

BYGNINGSCHEFEN I AKER
J. Nr. 601 - 23
Bl. 3.

BYGNINGSCHEFEN I AKER
J. Nr. 601 - 23

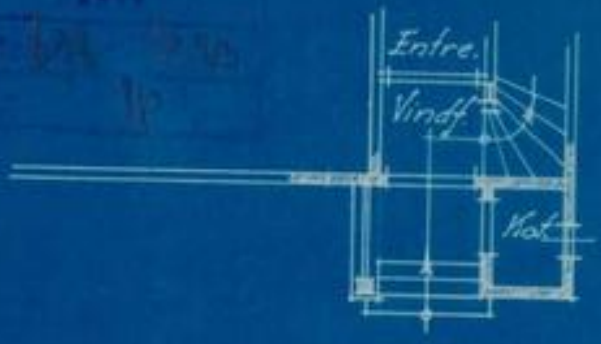
Jnr. 574 - B - 23
Bilag nr. 5
REGULERINGSCHEFEN I AKER



KJELDERPLAN M. 1:100

Strömmen 20/3 23
L. Andreassen.
Arkitekt

Hrr. Mürmester. O. Enger. - Bryn.







Kristiania

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21082014**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199402756-13**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Kildals vei 9

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

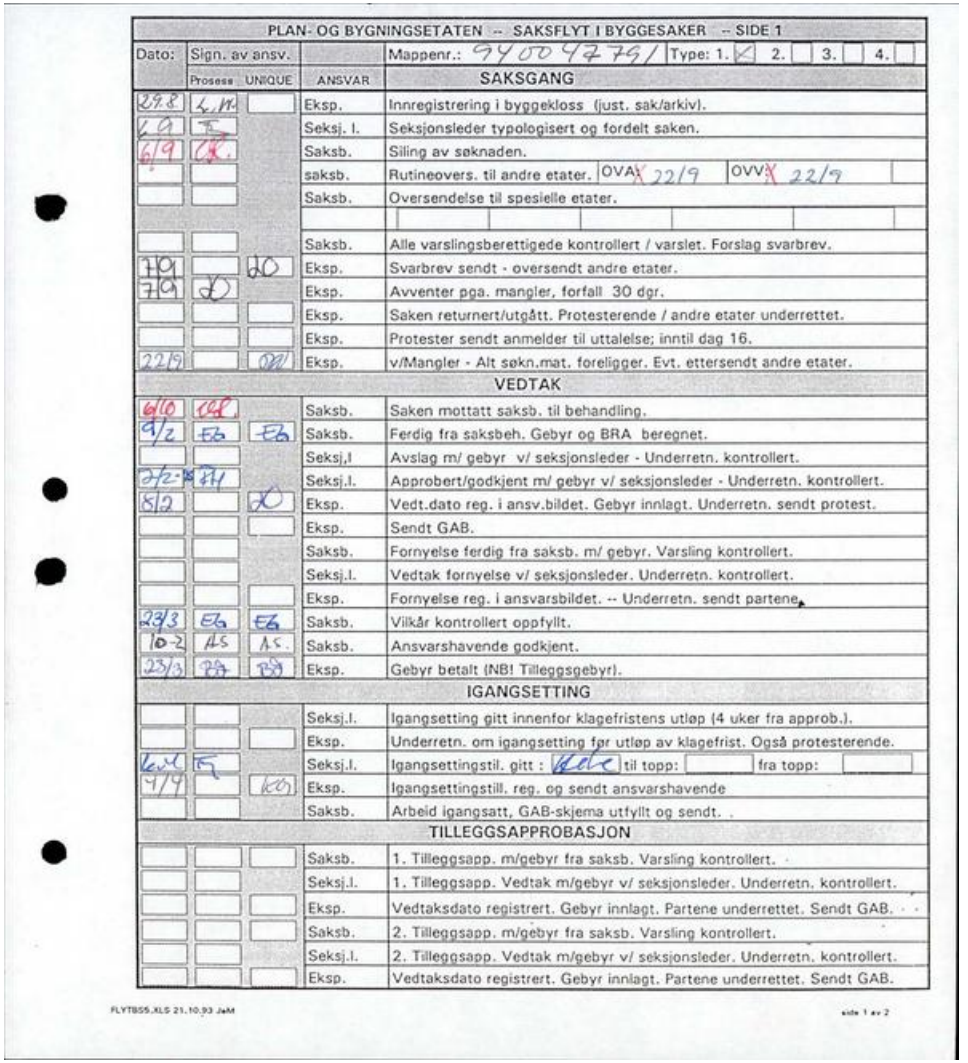
- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Ansvarlig for utarbeidelse :
Godkjent av : Sist revidert : .

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

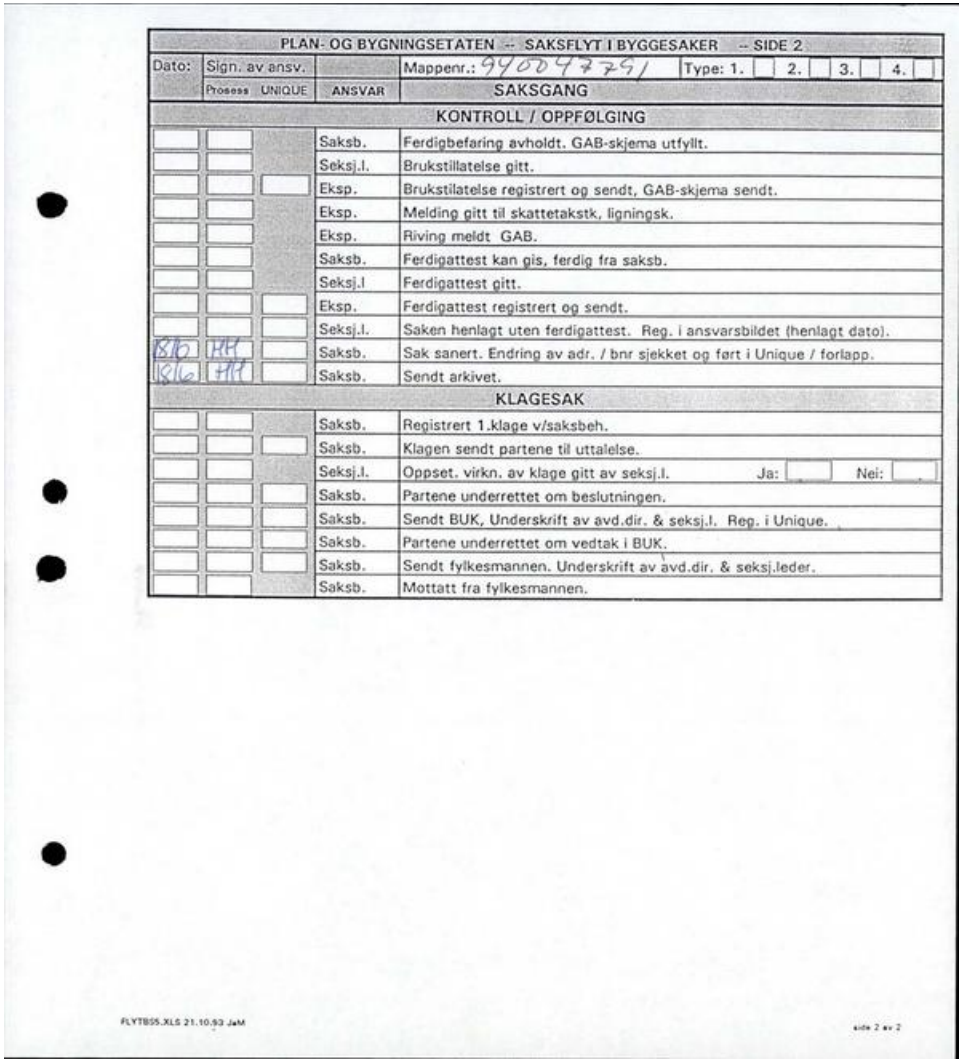


PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 1

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Mappenr.: 9400477591 Type: 1. X 2. 3. 4. SAKSGANG
29.8	L.M.		Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
6/9	[illegible]		Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
6/9	[illegible]		Saksb.	Siling av søknaden.
			søksb.	Rutineovers. til andre etater. OVA: X 22/9 OVV: X 22/9
			Saksb.	Oversendelse til spesielle etater.
			Saksb.	Alle varslingsberettigede kontrollert / varslet. Forslag svarbrev.
7/9		20	Eksp.	Svarbrev sendt - oversendt andre etater.
7/9	20		Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Saken returnert/utgått. Protesterende / andre etater underrettet.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
22/9		[illegible]	Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
6/10	[illegible]		Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
9/2	EG	EG	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr og BRA beregnet.
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
2/2-93	[illegible]		Seksj.l.	Approbert/godkjent m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
8/2		20	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt. Underretn. sendt protest.
			Eksp.	Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Fornyelse reg. i ansvarsbildet. -- Underretn. sendt partene.
23/3	EG	EG	Saksb.	Vilkår kontrollert oppfyllt.
10-2	AS	AS.	Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
23/3	[illegible]	[illegible]	Eksp.	Gebyr betalt (NB! Tilleggsgebyr).
				IGANGSETTING
			Seksj.l.	Igangsetting gitt innenfor klagefristens utløp (4 uker fra approb.).
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist. Også protesterende.
6/4	[illegible]		Seksj.l.	Igangsettingstil. gitt : [illegible] til topp: fra topp:
4/4		KO	Eksp.	Igangsettingstill. reg. og sendt ansvarshavende
			Saksb.	Arbeid igangsatt, GAB-skjema utfyllt og sendt.
				TILLEGGSAPPROBASJON
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt. Partene underrettet. Sendt GAB.

FLYTBS5.XLS 21.10.93 JaM

side 1 av 2



PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Mappenr.: 9400477591 Type: 1. 2. 3. 4. SAKSGANG
				KONTROLL / OPPFØLGING
			Saksb.	Ferdigbefaring avholdt. GAB-skjema utfyllt.
			Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.
			Eksp.	Brukstilatelse registrert og sendt, GAB-skjema sendt.
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.
			Eksp.	Riving meldt GAB.
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt.
			Seksj.l.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).
18/10	HH		Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.
18/6	HH		Saksb.	Sendt arkivet.
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
			Saksb.	Sendt BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

FLYTBS5.XLS 21.10.93 JaM

side 2 av 2

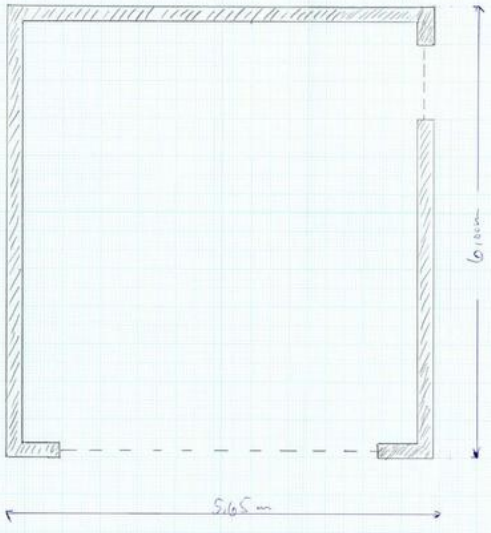
HELIOPRINT A/S, Rådhusgaten 28, Oslo 1. Telefon (02) 41 12 13

Målestokk 1 mm = 5 cm

GRUNNRISS

VEGGER: 20 cm LECA

MOTTATT
25. AUG. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



1

144/624
Kildalsvei 9

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0016/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kildals vei 9 0678 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 524 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