

Ryenbergveien 13C



Velkommen til

Ryenbergveien 13C



Salgsoppgaven produsert 7. juni 2024

Utsiktsbolig i Ekebergskrenten

Nyoppført, eksklusiv enebolig + uthus. Spektakulære sol- og utsiktsforhold. 40 kvm terrasse + hage. Gulvareal på 90 kvm

Prisantydning	9 890 000,-
Omkostninger	248 600,-
Totalpris	10 138 600,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2023

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ryenbergveien 13C. Nyoppført hus (2023) bygget med heltrelemeneter på original grunnmur og nytt uthusfra 2023. Boligen er bygget med påkostede materialvalg samt løsninger som holder en eksklusiv og tiltalende standard. Meget arealeffektiv planløsning over to plan + uthus gir rom for mange bruksområder. Eiendommen har en total gulvflate på 90 kvm.

- Delikat og stilren enebolig bygget i massiv tre
- Boligen er over to plan med en praktisk hems med to rom
- Ny moderne standard fra 2023
- Praktisk innredet uthus
- Vinkjeller nedfelt i stuegulvet med glassluke
- Lekkert baderom i hovedhus + WC i uthus
- Stor solrik terrasse på 40 kvm og idyllisk hage vendt mot vest
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Spektakulær utsikt over Oslo

Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	40 kvm

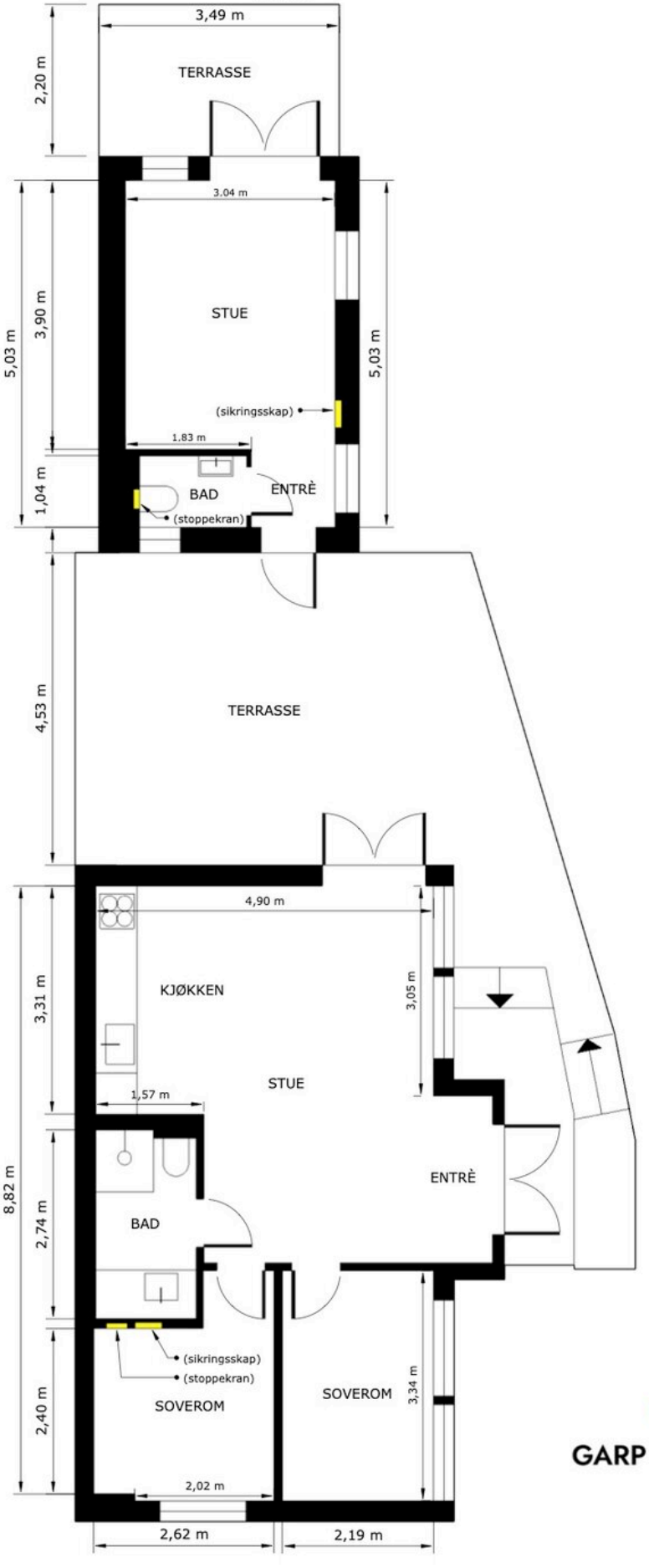
Gulvareal (GUA) på loft i Hovedbygget er totalt 29 kvm. Arealet er ikke måleverdig. Takhøyden er målt til 198 cm på loftet. Totalt GUA for eiendomsmassen er 90 kvm, hvor GUA i hovedbygg utgjør 75 kvm og uthus 15 kvm.
Interne boder: Ingen interne boder. Vinkjeller nedfelt i stuegulvet med glassluke.
Takhøyden er målt til 238 cm i stuen og 198 cm på loftet.

Beskrivelse

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse på vestsiden av hovedbygget på ca 32 kvm, og terrasse på vestsiden av uthus på ca 8 kvm

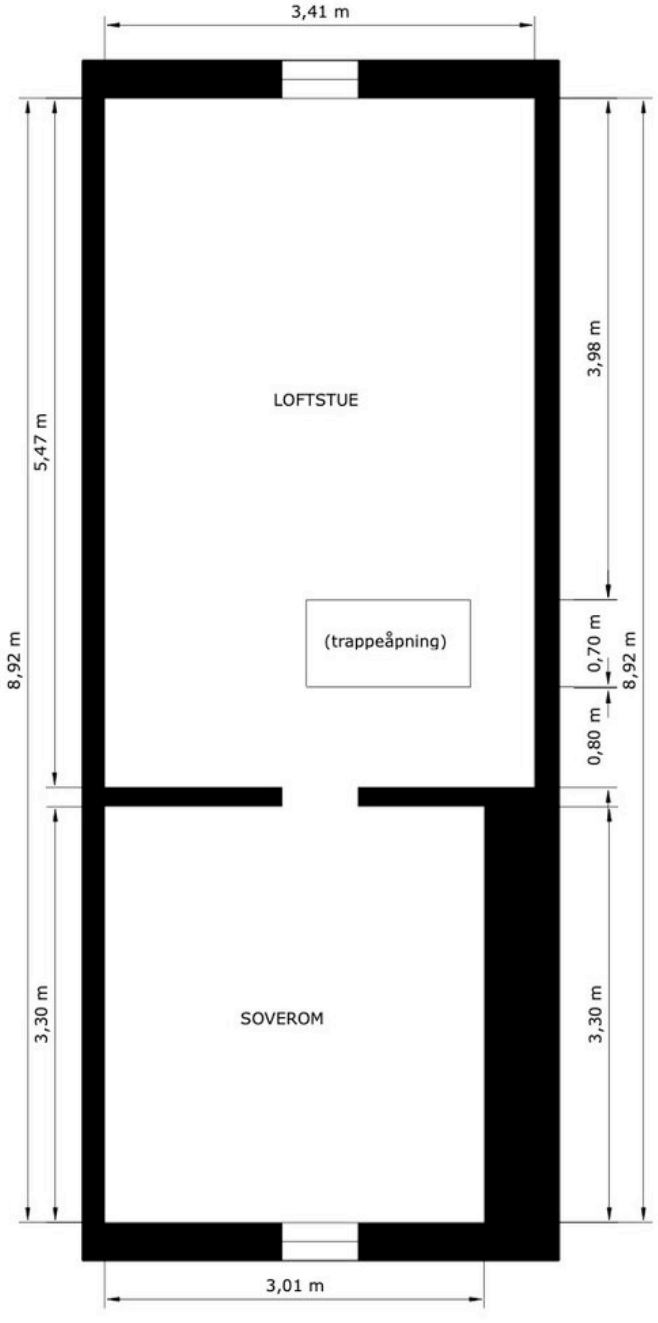
Uthus
1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Rom og toalettrom.
Total BRA: 15 kvm.

RYENBERGVEIEN 13 C
1.ETG



GARP EIENDOM

RYENBERGVEIEN 13 C
2.ETG/LOFT



GARP EIENDOM












ORION


LANEGAN













































Informasjon

Ryenbergveien 13C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0032/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ryenbergveien 13C, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 348, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Skorge Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
9 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
267 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 138 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 157 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
2023

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse på vestsiden av hovedbygget på ca 32 kvm, og terrasse på vestsiden av uthus på ca 8 kvm

Uthus
1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Rom og toalettrom.
Total BRA: 15 kvm.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal (GUA) på loft i Hovedbygget er totalt 29 kvm. Arealet er ikke måleverdig. Takhøyden er målt til 198 cm på loftet.

Totalt GUA for eiendomsmassen er 90 kvm, hvor GUA i hovedbygg utgjør 75 kvm og uthus 15 kvm.

Interne boder: Ingen interne boder. Vinkjeller nedfelt i stuegulvet med glassluke. Takhøyden er målt til 238 cm i stuen og 198 cm på loftet.

Innhold

Tidligere stod et hus bygget i 1880 på grunnmuren. Dette huset er siden revet ned og alt over grunnmuren i dag er bygget i 2023. Boligen er konstruert med heltreelementer på den originale grunnmuren. Uthusetet er også bygget i 2023 med støpt såle og bindingsverk.

Nyoppført enebolig med solrik balkong og nydelig utsikt! Det er en svært arealeffektiv planløsning med store rom og en moderne standard.

Seksjonert enebolig og uthus
Hovedbygg
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.
Loftsetasje bestående av to rom. Gulvareal utgjør 29 kvm. Arealene er ikke måleverdige grunnet lav takhøyde.

Uthus
1. etasje: Rom, toalett.

Standard

Hovedbygg
1. etasje
Stue: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Gulvvarme. Trapp.

Kjøkken: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger.

Soverom 2: Parkett på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Sikringsskap og stoppekraner.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Ubehandlet himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Entre: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet og downlights i himling. Gulvvarme.

2. etasje
Rom 1: Teppe på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Rom 2: Teppe på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Uthus
1. etasje
Rom: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Varmekabler i gulv. Utgang til terrasse.

Toalett: Flis på gulv med varme og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygningsdeler med TG3
Trapp
Oppsummering: TG3 settes pga rekkverket som ikke er barnesikkert. Rekkverket er målt til 80 cm høyt. Åpning mellom trinnene er 20 cm.
Anbefalte tiltak: Etablering av tett rekkverk på begge sider anbefales for bedre sikkerhet. Trinnene bør ikke ha mer enn 10 cm åpninger.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2
Drenering
Oppsummering: Ny drenering i forbindelse med oppbygging av huset i 2023. Drensplasten som ligger mot grunnmur er ikke fullstendig rundt hele huset og det er derfor en viss risiko for at grunnmuren utsettes for fuktbelastning på tider med f.eks mye nedbør. Risikoen for skader pga dette vurderes som liten med tanke på at huset ligger i skråning med god helling og at huset ikke har innredet kjeller.
Anbefalte tiltak: I forbindelse med f.eks utbedring av veien ovenfor anbefales det å utbedre dreneringen langs
hovedbygget. Det er ikke behov for strakstiltak.

Avløpsrør
Oppsummering: Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. TG2 settes pga manglende lufting over tak. Dette er ikke et vesentlig avvik og eier opplyser at det er installert vakumventil i veggkonstruksjonen.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Nytt bad. Proffbygg pl AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Proffbygg pl AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Proffbygg pl AS.

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?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt hus

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk i nytt hus er utført av Thorkelsson Elektro AS. Aneks er utført av Benu AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 21.10.2024 kl 11.00

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: Lien & Co AS. Nytt røranlegg. Nye vannledninger lagt frem til inntak i 13A/B. Hvorav elvestadkabel frem til vegg 13 A/B. Nye isolerte avløpsrør frem til 13A/B

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk massivtre har montert huset. Utvendig arbeider og tak på hovedhus er utført av PG Byggutvikling AS. Plattinger, uthus/aneks samt gjerde er utført av Proffbygg pl AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tomten er opparbeidet med ny støttemur og plen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Byttet termostat på bad.

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.
Ja
Beskriv: To tilfeller av sukkermaur. Har sjekket dette med skadedyrkyndig og det opplyses at dette ikke er til skade for bygget, i tillegg er dette relativt vanlig. Satt

ut "feller" og maurene har trukket seg tilbake.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Uthuset og muren har midlertidig brukstillatelse. Forblending av mur enten ved stein eller murpuss mangler.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Ja
Beskriv: Seksjon 1 og 2 deler byggningsmasse og har eneansvar for vedlikehold av denne. Seksjon 2 overholder ikke sine plikter og det er vedtatt utkastelse av seksjon 2.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Erik Iversen

Byggemåte

Tidligere stod et hus bygget i 1880 på grunnmuren. Dette huset er siden revet ned og alt over grunnmuren i dag er bygget i 2023. Boligen er konstruert med heltreelementer på den originale grunnmuren. Uthuset er også bygget i 2023 med støpt såle og bindingsverk.

Enebolig
Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus
Uthus er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med teglstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
Integrerte hvitevarer

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger

om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i entre, stue, kjøkken og bad i hovedhus. Varme i gulv i wcrom og hovedrom i uthus. Panelovn i krypkjeller under hovedhus.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er stipulert til 15 000 kwh jfr. eier.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 620,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer renovasjons- vann- og avløpsgebyr.

Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 3 878 103 i 2022.
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring

Eika

Polisenr: 6832713 / 6

TV/Internett/Bredbånd

Det ligger fiber i gaten, dette er ikke trukket inn i boligen. Rør fra sikringsskap (med plass til ruter) ligger klart ut av huset. Kjøper må selv tegne avtale med gjeldende leverandør på stedet.
Naboeiendommen er tilknyttet GlobalConnect.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 926 kvm (Eiertomt)
Seksjonen disponerer pr idag en andel av felles tomt.
Ihht til referat fra årsmøte 2024 vedtok styret en foreslått sekjsonering av utomhusareal (tegnigner) som seksjonenes eget. Seksjonering av fellesarealene tas i neste styremøte/ årsmøte.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ryenbergveien 13 C ligger tilbaketrukket i et rolig område med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på - her kan du enkelt ta deg til sentrum med buss, trikk eller til fots. Dette er et særdeles ettertraktet, idyllisk og koselig område som er i sterk positiv utvikling. Utenfor døren er det kort vei til både turstier og skispor, samtidig som det er kort vei til kafeer, butikker og kultur rett i nærheten.

I umiddelbar nærhet finnes den idylliske perlen Terrasseparken med nydelig utsikt over hele byen. For dagligvarehandel kan denne gjøres unna på både Kiwi og Bunnpris. Sistnevnte er søndagsåpen.

Fra Ekebergskrenten er det kort vei til Gamlebyen som har en svært sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på; treningssentre, flere matbutikker, en rekke frukt og grønnsaksbutikker, kaféer, gode spisesteder og barer for å nevne noe. Med sykkel tar du deg på 5 minutter ned til Bjørvika og den nye Fjordbyen, et område som er i ferd med å bli ett av byens desiderte tyngdepunkter. Her skjer utviklingen i rivende fart og nye forretninger, serveringssteder og kulturinstitusjoner kommer fortløpende på plass. Operaen er allerede vel etablert, og nå er også hovedbiblioteket og Munchmuseet åpnet. Et prisverdig tilskudd er i tillegg den nye badeparken ytterst på Bjørvika som på kort tid har blitt en favoritt blant både store og små.

Rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange og inkluderer Ekebergskogen Oslo kommunes største friområde med et stort nett av turstier og sykkelveier og ikke minst Skulpturparken. I tillegg ligger den nylig oppussede Svartdalsparken like nedenfor. Parken strekker seg oppover langs Alnaelva og er ypperlig for å gå, sykle eller løpe hele veien opp til Østmarka om du vil. Forsøk en løpetur langs Alnaelva, gjerne tidlig om morgenen når du har hele den trolske eventyrskogen for deg selv. Treningssenteret Fresh Fitness finner du på Grønland, et godt alternativ for innendørs trening. Veien er heller ikke lang opp til turstier, ridesenter, lekeplass og oppkjørte skispor på gode vinterdager på Ekeberg. Legg gjerne turen innom Ekebergrestauranten som har uteservering med byens råeste utsikt. Fra boligen er det kort vei til Oslo sentrum med alt av fasiliteter.

Offentlig transport som buss og trikk ligger i nærheten med 13 og 19 trikken som går til Oslo S, Nasjonalteateret, Majorstuen og Rikshospitalet, samt busslinjene 34, 74 og 19N.

300 meter til Lodalen for nærmeste busstopp hvor 34, 74 og 19N bussen går fra. Det er 700 meter å gå til nærmeste trikkeholdeplass fra Oslo Hospital hvor Linje 13 og 19 går.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Tidligere stod et hus bygget i 1880 på grunnmuren. Dette huset er siden revet ned og alt over grunnmuren er bygget i 2023.

Det foreligger ferdigattest for riving og oppføring av enebolig datert 28.03.2023.
Det er avvik mellom det byggemeldte og faktisk situasjon i 2. etasje.
Det som i dag fremstår som loftstue med soverom innenfor er byggemeldt og godkjent som hems med smalere gulvareal enn dagens situasjon. Takhøyden i 2. etasje oppfyller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det foreligger midlertidig tillatelse for nytt uthus, markterrasse og støttemur 07.02.2024.

Det gjenstår mindre vesentlige arbeider.
Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
Utvendige arrondering og plen, forblending av støttemur
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2024.
Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og det ikke er søkt om ferdigattest innen fristen, vil Plan- og bygningsetaten kreve at de ferdigstiller prosjektet.
Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Regulering
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger. Boligen står på del av eiendommen som er regulert til Spesielaområde bevaring (bolig). Eiendommen ligger også delvis på, og grenser til eiendommer som er regulert til Spesialområde bevaring -blandet.
Se reguleringsbestemmelser som vedlegg til salgsoppgaven.

Gul liste
Bygningene og hagen/den øvrige delen av eiendommen er omfattet av vernebestemmelsene og er vernet etter plan- og bygningsloven.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/348/3:
17.05.1927 - Dokumentnr: 921172 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2009 - Dokumentnr: 651055 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 60/580

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens oransje liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Om sameiet
Pr. i dag er det ingen felleskostnader for seksjonene i sameiet. Vann, avløp og renovasjon er delt opp og faktureres den enkelte enhet.
Kostnader knyttet til fellesareal deles ihht til eier brøk, 13 A og 13 B deler kostnader for sitt bygg ihht eierbrøk. Seksjon 3 dekker konstnader for sin seksjon.

Det foreligger en rettskraftig dom for fordeling av uteareal der det spesifiseres hvilken del den enkelte seksjon disponerer.
Ihht til referat fra årsmøte 2024 vedtok styret en foreslått sekjsonering av utomhusareal (tegninger) som seksjonenes eget.

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.

I henhold til selger burde uthus males en gang til.

Overtagelse

Etter avtale med selger

Sentrale lover

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.
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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll 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: 0,95% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 101 175,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 932,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 181 657,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

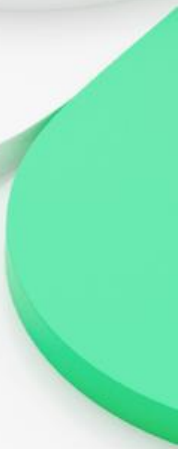
Vedlegg

Ryenbergveien 13C

Ryenbergveien 13C
0196 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2023
BRA: 46 m^2
BRA-i: 46 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	22	2	1	0

Supertakst

GNR: 233 BNR: 348 SNR: 3

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Ryenbergveien 13C
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/16017

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Trapp

Oppsummering

TG3 settes pga rekkverket som ikke er barnesikkert.
Rekkverket er målt til 80 cm høyt.
Åpning mellom trinnene er 20 cm.

Anbefalte tiltak

Etablering av tett rekkverk på begge sider anbefales for bedre sikkerhet.
Trinnene bør ikke ha mer enn 10 cm åpninger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ny drenering i forbindelse med oppbygging av huset i 2023. Drensplasten som ligger mot grunnmur er ikke fullstendig rundt hele huset og det er derfor en viss risiko for at grunnmuren utsettes for fuktbelastning på tider med f.eks mye nedbør. Risikoen for skader pga dette vurderes som liten med tanke på at huset ligger i skråning med god helling og at huset ikke har innredet kjeller.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med f.eks utbedring av veien ovenfor anbefales det å utbedre dreneringen langs hovedbygget. Det er ikke behov for strakstiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
TG2 settes pga manglende lufting over tak. Dette er ikke et vesentlig avvik og eier opplyser at det er installert vakumventil i veggkonstruksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Skorge Invest AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Joachim Skorge**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ryenbergveien 13C, 0196 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **233** Bruksnr: **348** Festenr:
Seksjonsnr: **3** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2023** - opprinnelig byggeår 1880
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus

Uthus er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med teglstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Enebolig

Primærrom:
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre.
2. etasje: Stue, soverom.

Uthus

Primærrom:
1. etasje: Stue, toalett.

Standard

Enebolig

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Gulvvarme. Trapp.

Kjøkken: Parkett på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger.

Soverom 2: Parkett på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Sikringsskap og stoppekraner.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Ubehandlet himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og mekanisk avtrekk.

Entre: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet og downlights i himling. Gulvvarme.

2. etasje

Stue: Teppe på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Soverom: Teppe på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Uthus

1. etasje

Stue: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Toalett: Flis på gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Tidligere stod et hus bygget i 1880 på grunnmuren. Dette huset er siden revet ned og alt over grunnmuren i dag er bygget i 2023. Boligen er konstruert med heltre-elementer på den originale grunnmuren. Uthuset er også bygget i 2023 med støpt såle og bindingsverk.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	46	46	0	0	40
Uthus	15	15	0	0	0
Totalt m²	**61**	**61**	**0**	**0**	**40**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	46	46	0	0	40
2. etasje/loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**46**	**46**	**0**	**0**	**40**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	29	0	29
Totalt m²	**29**	**0**	**29**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	46	46	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**46**	**46**	**0**		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	15	0	0	0
Totalt m²	**15**	**15**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	15	0	Stue og toalettrom.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**15**	**15**	**0**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Terrasse på vestsiden av hovedbygget på ca 32 kvm, og terrasse på vestsiden av uthuset på ca 8 kvm.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen interne boder. Vinkjeller nedfelt i stuegulvet med glassluke.
Eksterne boder: Ingen eksterne boder.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen og 198 cm på loftet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt ny drenering på tilgjengelige deler av grunnmur under terreng, men ikke fullstendig. Stedvis har det vært krevende å få dreneringen langt nok ned, og eier opplyser at dreneringen er lagt så dypt som mulig.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Ny drenering i forbindelse med oppbygging av huset i 2023. Drensplasten som ligger mot grunnmur er ikke fullstendig rundt hele huset og det er derfor en viss risiko for at grunnmuren utsettes for fuktbelastning på tider med f.eks mye nedbør. Risikoen for skader pga dette vurderes som liten med tanke på at huset ligger i skråning med god helling og at huset ikke har innredet kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med f.eks utbedring av veien ovenfor anbefales det å utbedre dreneringen langs hovedbygget. Det er ikke behov for strakstiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Det registreres mindre riss i eldste del av grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller **TG-1**

Krypekjeller med adgang fra luke i vegg til venstre for inngangspartiet.
Overtrykkskar og varmtvannsbereder i krypekjelleren.
Rommet oppvarmes av panelovn.
Ingen merknader.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Langs oversiden av tomta strekker det seg en støttemur som grenser mot Egnehjemveien. Muren fremstår inntakt og uten store setninger, og er nylig rehabilitert/pusset i regi av eier.

Muren har ukjent alder og sprekker/skjevheter må forventes over tid. Støttemurens levetid avhenger av hvordan den vedlikeholdes og at man begrenser kjøring med tunge kjøretøy.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemuren fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Anbefaler likevel å sette seg inn i ansvarsforhold ifht vedlikehold av denne muren.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser fra 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrasser er vurdert uten avvik. Ingen merknader.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2021. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med massiv kjerne. Ytterdører: Isolert tofløyet ytterdør og balkongdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loft med adgang fra stuen. Konstruksjon av massivtre.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen merknader.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Taket er bygget opp med massivtre-elementer og konstruksjonen, med sammenføyninger og overflate er synlig fra innsiden av boligen. Ingen merknader til takkonstruksjonen.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen merknader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn. Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm. Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm 1. ETASJE Soverom: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 7 mm. Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 3 mm, 3 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Avvik: 3 mm.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av kompositt. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen merknader.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en ståltrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-3
TG3 settes pga rekkverket som ikke er barnesikkert. Rekkverket er målt til 80 cm høyt. Åpning mellom trinnene er 20 cm.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av tett rekkverk på begge sider anbefales for bedre sikkerhet. Trinnene bør ikke ha mer enn 10 cm åpninger.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. TG2 settes pga manglende lufting over tak. Dette er ikke et vesentlig avvik og eier opplyser at det er installert vakumventil i veggkonstruksjonen.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av røropplegg er installert i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Sikringsskapet er plassert på soverom. Automatsikringer i sikringsskapet.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Krypekjeller.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2021
Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknader.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via luftekanaler og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.21 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 35 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: ikke relevant.

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter oppgradering.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Øvrig: Uthus med toalett

Beskrivelse
Uthuset på ca 15 kvm har eget sikringsskap og vannfordelingsskap/stoppekran. Ved inngangspartiet er det toalettrom med vegghengt toalett og håndvask.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Uthuset med tilhørende teknisk anlegg vurderes uten avvik. Ingen merknader.	

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

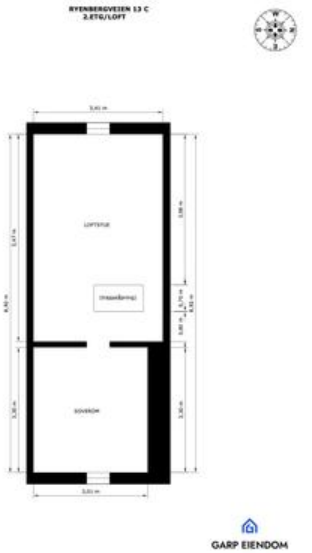
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje



2. etasje/loft





Våtromsbeviset

for Ryenbergveien 13C, 0196 Oslo

Dette beviset bekrefter at ett eller flere våtrom i boligen din kvalifiserer for en utvidet forsikringsdekning i en tidsbegrenset periode – uten tillegg i prisen. Dekningen krever at boligen forsikres i If, eller via kjøp av boligkjøperpakke.

Våtrom dette gjelder er
Våtrom

Dette betyr at du nå også får dekket reparasjon av selve badet/vaskerommet, ved en plutselig skade, som følge av utett våtrom.
For øvrig gjelder samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til boligen sin forsikringsavtale i If.

Beviset er personlig og gjelder i 4 år, så lenge du er sammenhengende forsikret hos If.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skorge, Joachim Uberg	9578-5993-4-3380239	2025-05-07 09:19:20

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
7. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0032/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ryenbergveien 13C, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Skorge Invest AS v/ Joachim Uberg Skorge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2016

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7492800
Forsikret i: Fremtind

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: Nytt bad. Proffbygg pl AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Proffbygg pl AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Proffbygg pl AS.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt hus

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk i nytt hus er utført av Thorkelsson Elektro AS. Aneks er utført av Benu AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 21.10.2024 kl 11.00

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: Lien & Co AS. Nytt røranlegg. Nye vannledninger lagt frem til inntak i 13A/B. Hvorav elvestadkabel frem til vegg 13 A/B. Nye isolerte avløpsrør frem til 13A/B

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk massivtre har montert huset. Utvendig arbeider og tak på hovedhus er utført av PG Byggutvikling AS. Plattinger, uthus/aneks samt gjerde er utført av Proffbygg pl AS.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tomten er opparbeidet med ny støttemur og plen.

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

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

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?
Ja

Beskriv: Byttet termostat på bad.

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

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.
Ja

Beskriv: To tilfeller av sukkermaur. Har sjekket dette med skadedyrkyndig og det opplyses at dette ikke er til skade for bygget, i tillegg er dette relativt vanlig. Satt ut "feller" og maurene har trukket seg tilbake.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Eierskifte, 2025

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? Tilstandsrapport Eierskifte

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

Beskriv: Uthuset og muren har midlertidig brukstillatelse. Forblending av mur enten ved stein eller murpuss mangler.

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?
Ja

Beskriv: Seksjon 1 og 2 deler byggningsmasse og har eneansvar for vedlikehold av denne. Seksjon 2 overholder ikke sine plikter og det er vedtatt utkastelse av seksjon 2.

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0032/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Skorge, Joachim Uberg	**2025-05-07**

Identifikasjon

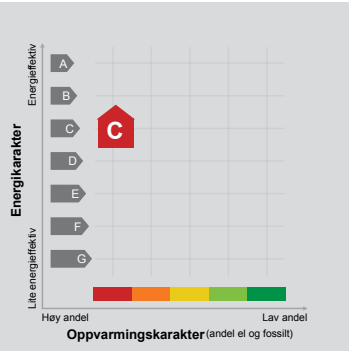
bankID Skorge, Joachim Uberg

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ryenbergveien 13C
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	6b2b480b-e79c-464c-8653-fccb57ed1bb8
Dato	02.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ryenbergveien 13C
Postnummer: 0196
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 02.02.2024 13:03:32
Energimerkenummer: 6b2b480b-e79c-464c-8653-fccb57ed1bb8

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 348
Seksjonsnummer: 3
Festenummer:
Bygningsnummer:

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Innkalling styremøte Boligsameiet Ryenbergveien 13

Sted og tid: Ryenbergveien 13A, kl 14.00, 10. mai 2024.

Saker: Vedtak = (V), diskusjon = (D), orientering = (O)

Til stede: Irene Bolstad, Joachim Skorge og Kaja Haldorsen.

Agenda:

Sak 1: Godkjenning av innkalling og agenda (V)

Vedtak: Innkalling og agenda godkjennes.

Sak 2: Godkjenning av protokoll fra forrige møte.

Vedlegg: protokoll

Vedtak: Protokoll vedtas.

Sak 3: Nytt styremedlem går inn for Bjørn Bolstad(V)

Utenom årsmøtet har seksjon Ryenbergveien 13B ønske om å bytte styremedlem.

Vedtak: Irene Bolstad overtar representasjon for andel Ryenbergveien 13 B i styret.

Sak 4: Orientering om salg av Ryenbergveien 13B (O,D)

Ryenbergveien 13B har ønsket selge sin enhet. Styreleder er kontaktet av Privatmegleren i mars uten at dette er fulgt opp. Styremedlem Irene Bolstad informasjoner om salgsplaner og prosess.

Vedtak: Saken tas til orientering

Sak 5: Brannskiller (V)

Saken fra forrige styremøte er ikke fulgt opp av andelseier.

Vedtak fra forrige styremøte gjentas: Utbedring er ikke gjort og styret ser ingen annen mulighet enn å igangsette tvangssalgsprosess med innhenting av juridisk bistand. Samt ser på alternative muligheter for å få opprettet brannskillene.

Tillegg til vedtak etter bytte av styremedlem for Ryenbergveien 13B: Ryenbergveien 13A ser på mulighet for å organisere det praktiske ved utbedring og at betaling tas fra oppgjør ved salg.

KH IB JS

Sak 6: Seksjonering (V)

Orientering om seksjonering av uteareal, uthus og annet av Joachim Skorge med fremlegging av kart fra arkitekt Falkenberg.

Informasjon til sak: Veranda er bygget ulovlig. Må vurderes revet. Bør vært

Vedtak: Styret vedtar foreslått seksjoneringen av utearealet som defineres som seksjonenes eget. Seksjonering av fellesarealene tas i neste styremøte/årsmøte.

Sak 7: Klager til Plan og bygningsetaten

Bjørn Bolstad har klaget inn en rekke saker på veiene av Ryenbergveien 13B.

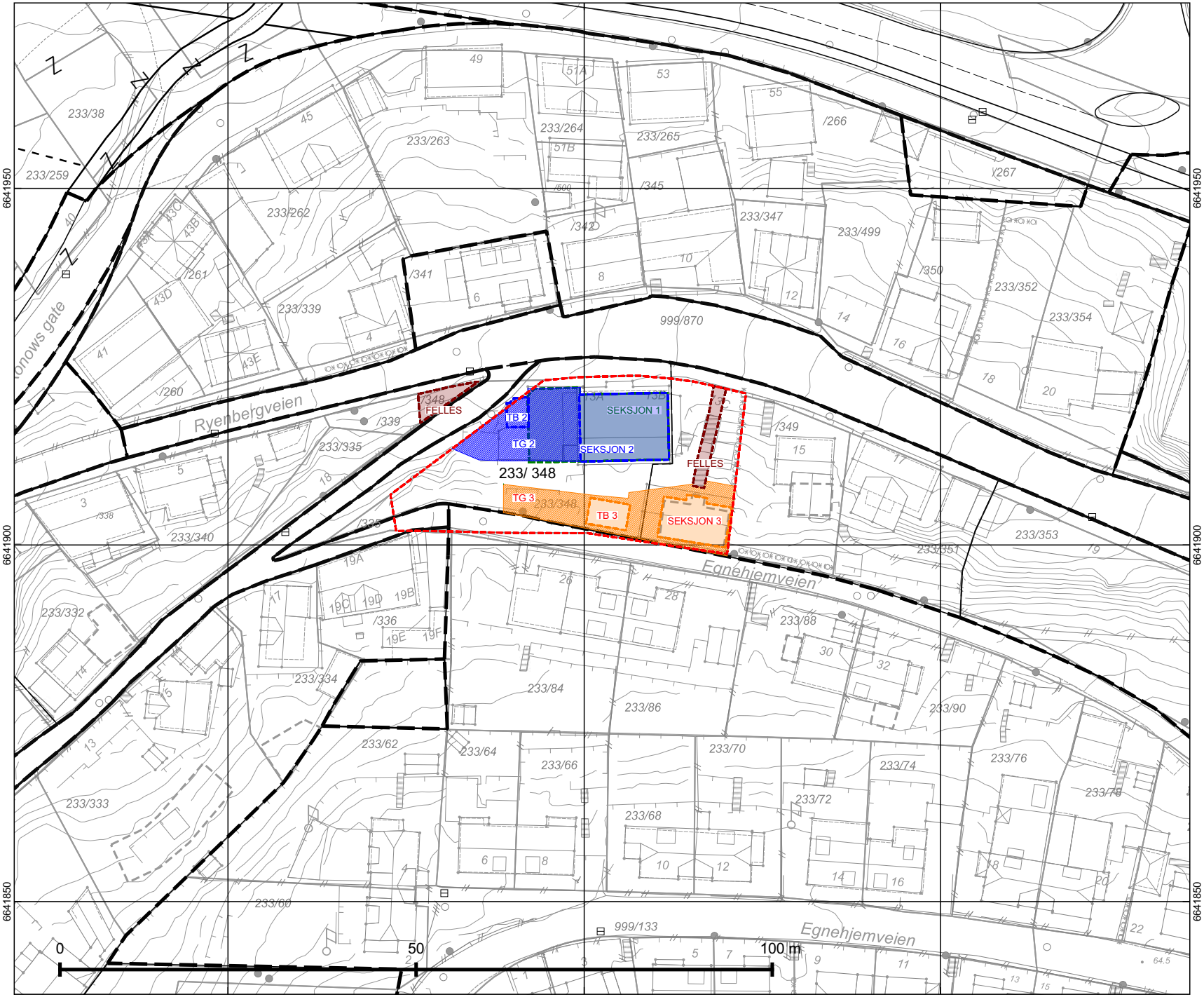
Vedtak: Bjørn R Bolstad har klaget inn en rekke saker på vegne av Ryenbergveien 13B. Da Bjørn R Bolstad har operert utenfor de fullmakter Irene Bolstad har gitt han og det faktum at han ikke lengre har ett eierforhold til seksjon 13B. Er det ett ønske fra Irene Bolstad at alle saker fra Bjørn R Bolstad til Plan og Bygningsetaten trekkes fra hennes side. Styret sender forespørsel om å avslutte sak om ulovlig bruk av underunder etasje til bolig.

Forslag til vedtak: Styreleder lager utkast til brev til Plan og Bygningsetaten med kopi av sak 7 og underretter dem om at sakene ønskes slettet fra eier av den aktuelle seksjon.

Sak 7: Diverse

Irene Bolstad

Kaja Haldorsen



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.07.2020

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: RYENBERGVEIEN 13C

Gnr/Bnr: 233/348

Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

PlottID/Best.nr: 136839 / 86407784

Deres ref.:

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-18, KDP-17

Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

FORLIKSRÅDET

Journalnummer:
2001001954

Advokatfirmaet Sletten As
Oscars Gate 65
0256 Oslo

Klagers ref/tlf ref	*Vår referanse*	*Dato*
	F2019-046476	04.03.2020

Hevingsbeslutning etter inngått rettsforlik

Partene har inngått forlik i rettsmøte den 04.03.2020.

Vedlagt hevingsbeslutning og forlik.

Eventuelle spørsmål kan rettes til forliksrådets sekretariat.

Rettsgebyr for behandlingen i forliksrådet vil bli innkrevd av Statens innkrevingssentral.

Med hilsen

Forliksrådet i Oslo Avd. 4
Forliksrådssekretær
Telefon:

Kopi til: Vedlegg:

FORLIKSRÅDET I OSLO AVD. 4
Besøk: Pilestredet 19, 0164 Oslo
Post: Postboks 2104 Vika, 0125 Oslo
Tlf: 21 01 47 00 Faks:
E-post: oslo.namsfogd@politiet.no

FORLIKSRÅDET

Journalnummer:
2000999715

RETTSBOK
Forliksrådet i Oslo Avd. 4

Den 04.03.2020 kl. 13:30 ble rettsmøte holdt i Forliksrådet i Oslo Avd. 4. Møtested Pilestredet 19, Oslo.

Sak nr.: F2019-046476

Forliksrådets leder: Hans R Gjeisar Kjæstad
Forliksrådets medlemmer: Ane Willumsen og Asbjørg Javnes Lyngtveit

==========

Saken gjelder: Rettigheter og plikter i eierseksjonssameie.

Sakens parter:

Klager Skorge Invest As, Rosteds Gate 15a, 0178 Oslo, Org.Nr. 997 992 385
Prosessfullmektig: Advokatfirmaet Sletten As V/Advokat Øyvind Sletten, Oscars Gate 65, 0256 Oslo, Org.Nr. 921 973 241

Klagemotpart Irene Henriksen Bolstad, Ryenbergveien 13 B, 0196 Oslo, F.dato 06.02.1964
Prosessfullmektig: Egen prosessfullmektig

Klagemotpart Bjørn Rudolf Bolstad, Ryenbergveien 13 B, 0196 Oslo, F.dato 24.01.1946
Prosessfullmektig: Egen prosessfullmektig

Klagemotpart Ingeniør Bjørn R Bolstad As, Ryenbergveien 11-13, 0196 Oslo, Org.nr. 968 657 194
Prosessfullmektig: Egen prosessfullmektig

Til stede:

Klager/ stedfortreder:	Joachim Skorge - styrets leder
Prosessfullmektig/ medhjelper:	Adv. Øyvind Sletten
Klagemotpart/ stedfortreder:	Bjørn Rudolf Bolstad - styrets leder og med fullmakt
Prosessfullmektig/ medhjelper:	

Journalnummer:
2000999715

Det fremkom ingen innvendinger mot forliksrådets habilitet.

Partene ble oppfordret til å forklare seg sannferdig og ble gjort kjent med ansvaret ved falsk forklaring.

Mekling ble gjennomført.

Det ble inngått slikt

rettsforlik:

Som endelig forlik i saken har partene blitt enige om forlik som vist i vedlagt forliksdokument datert 04.03.2020, med tilhørende vedlegg 1-5.

Skorge forsikrer at alle faktura fra Oslo kommune, vann, avløp og renovasjon regnet fra Skorges overtagelses dato til og med 3.kvartal 2019 betales til Bolstad kontonr:
Betalingen skjer til kontonr.: [redacted] merkes Skorge Invest.
Betalingsfrist er 13.03.2020

Partene har begjært saken hevet som forlikt og frafaller forkynning av hevingsbeslutningen

Partene er klar over at forliket har samme virkning som en rettskraftig dom, og er bindende for partene.

Irene Henriksen Bolstad, Bjørn Rudolf Bolstad
og Ingeniør Bjørn R Bolstad AS
Klagemotpart

Skorge Invest AS
Klager

Arne Willumsen
Medlem

Hans R Gjeisar Kjæstad
Forliksrådets leder

Asbjørg Jarnes Lyngtveit
Medlem

Journalnummer:
2000999715

Det ble avsagt slik

beslutning:

Partene har kommet fram til forlik og begjært saken hevet. Forliket omfatter sakskostnader. Forliksrådet tar begjæringen til følge.

Slutning:

Saken heves som forlikt.

Retten hevet.

Arne Willumsen
Medlem

Hans R Gjeisar Kjæstad
Forliksrådets leder

Asbjørg Jævnes Lyngtveit
Medlem

FORLIKSDOKUMENT
04.03.2020

Eiendommen gnr. 233 bnr. 348 i Oslo («Eiendommen») er oppdelt i tre boligseksjoner.

Forliket har som et viktig formål å bidra til at seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2, på den ene side, og seksjon nr. 3, på den annen side, i stor grad skal fremstå som selvstendige deler av Eiendommen, i praktisk forstand. I den sammenheng er partene enige om følgende:

1. Alt areal på Eiendommen syd for «interngrense» markert med punktene A – F på vedlegg 1, skal være eksklusivt for seksjon nr. 3, jf. dog nedenfor hva gjelder justering mellom punktene E og F. *

2. Korridor fra Ryenbergveien som ender i «interngrensen» mellom punktene B og C, jf. punkt 1, skal være fellesareal (adkomst). Seksjon nr. 3 skal ha rett til å ha postkasse på vegg i denne korridoren, nær Ryenbergveien (der postkasse er i dag).

3. Vann og avløp er felles for alle tre seksjoner. Vann- og avløpsrør fra seksjon nr. 3 kobles på vann- og avløpsrør i/under seksjon nr. 1, ved eksisterende inntaksrør. Kostnadene med slik påkobling av rør dekkes av eier av seksjon nr. 3.

4. Areal markert som «G», jf. vedlegg 1, skal være fellesareal, med formål renovasjon (søppeldunker mv.).

5. Alt annet utomhusareal enn det som er nevnt ovenfor, skal være eksklusivt areal for seksjon nr. 1 eller seksjon nr. 2.

6. Hver seksjon har alt ansvar for utvendig vedlikehold på egen bolig og på eget eksklusivt areal.

   Seksjonseierne har gjensidig rett til adkomst for personell og anleggsmaskiner til øvrige seksjonseieres eksklusive områder i forbindelse med nødvendig(e) vedlikehold, utbedringer og annet nødvendig arbeid på Eiendommen.

7. Kostnader knyttet til fellesareal og andre felleskostnader fordeles mellom seksjonene basert på eierbrøken i eierseksjonssameiet, dog slik at kostnader knyttet til korridoren nevnt i punkt 2 skal deles likt mellom seksjon nr. 1 og seksjon nr. 3. Det vises også til punkt 6.

8. Gitt kommunal tillatelse, har hver av seksjonseierne rett til å bygge på sine respektive eksklusive deler av Eiendommen, uten at de andre seksjonseierne kan nekte eller protestere på dette.

9. Seksjonseierne skal sørge for at vegetasjon på egne eksklusive arealer ikke tar utsikt eller er til urimelig sjenanse for øvrige seksjoner.

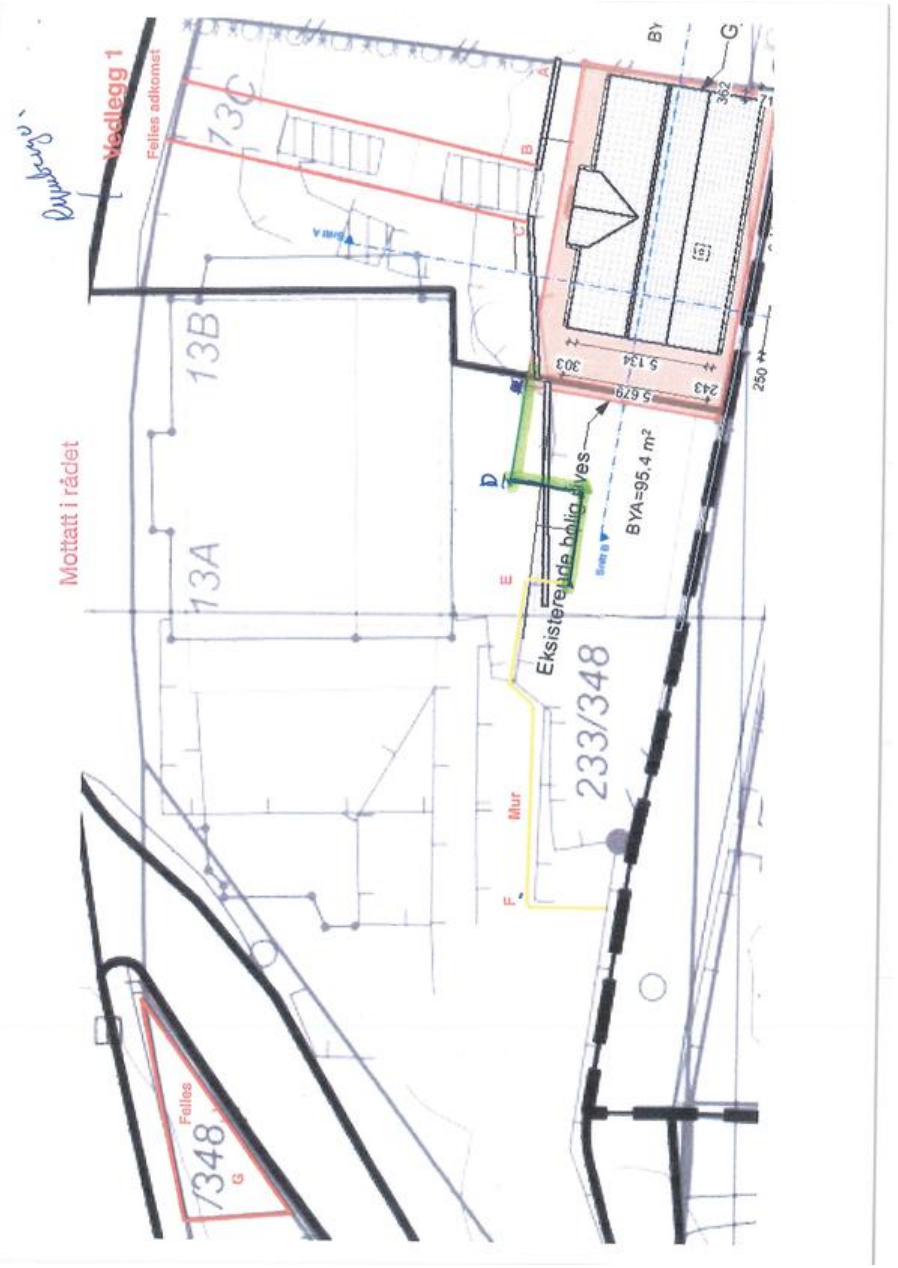
10. Eiendommen skal omgående reseksjoneres i tråd med ovennevnte, der eksklusive arealer skal gjøres til bruksenhetenes (seksjonenes) respektive tilleggsdeler (eventuelt del av hoveddel).

11. Det skal omgående utarbeides nye vedtekter for eierseksjonssameiet, som skal være i tråd med ovenstående samt for øvrig tilpasses eierseksjonsloven og gjeldende rett ellers for eierseksjonssameier.

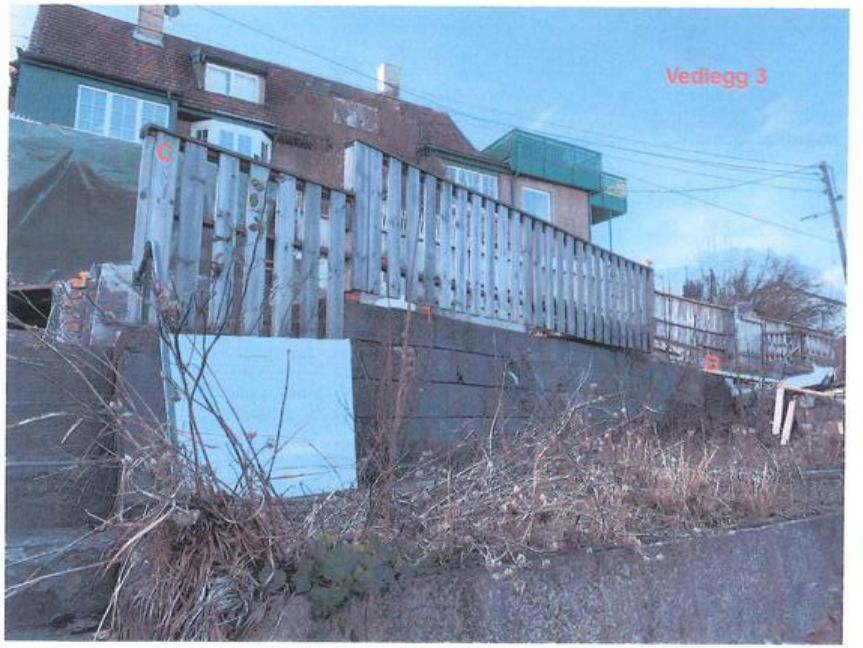
12. Dette forlik skal tinglyses på seksjonene.

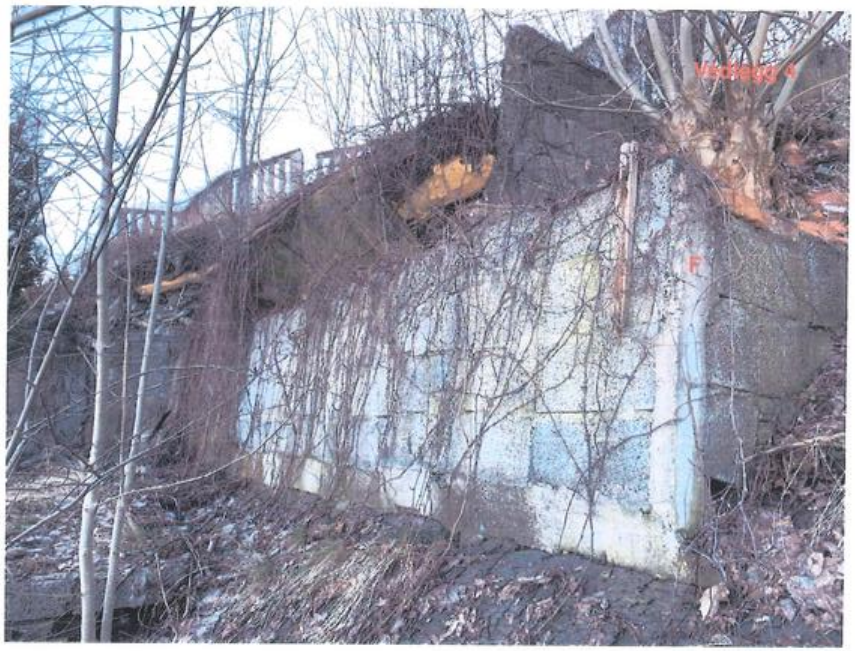
- Vedlegg 2 viser bilde av punktene A og B, jf. vedlegg 1.
- Vedlegg 3 viser bilde av punktene C og D, jf. vedlegg 1.
- Fra punkt D til E, jf. vedlegg 1, er «interngrensen» bestemt slik at den her skal gå midt mellom (i) vegglivet til seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 sin bygningskropp mot syd, og (ii) Eiendommens grense mot syd.
- Fra punkt E til punkt F (se vedlegg 4) er det i dag en eldre mur (muren er markert med gult på vedlegg 1). Denne muren må erstattes med en ny mur. Den nye muren kan settes opp inntil 0,5 meter mot nord fra den gamle muren. Arealet på sydsiden av den nye muren blir eksklusivt for seksjon nr. 3, jf. punkt 1 ovenfor.

  Slik ny mur som nevnt i dette punkt, besørges og bekostes av seksjon nr. 3, hvis kommunen godkjenner dette tiltaket (hvis søknadspliktig). Hvis kommunen finner at fyllingen innenfor eksisterende mur er ulovlig, og at det ikke tillates å sette opp ny mur, dekker seksjonen nr. 1 og seksjon nr. 2, med lik andel, kostnadene med å tilbakeføre dette området (fyllingen) til opprinnelig terreng.




Vedlegg 2
A
B


Vedlegg 3
C
B


Vedlegg 4
F


V5 (ext D)
D

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4165

Endret reguleringsplan med reguleeringsbestemmelser for området Ekebergveien, Svingen, Ryenbergveien, Konowsgate.

Vedtaksdato: 22.06.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200510177
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET EKEBERGVEIEN, SVINGEN, RYENBERGVEIEN, KONOWS GATE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ØIP-2002-15, datert 27.05.2002 og revidert 01.09.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - boliger
offentlig trafikkområde: - vei
spesialområde – bevaring: - boliger (sone 1 og 2)
- vei
- friområde (turvei, park)

Innenfor planområdet kan tillates strøkstjenelig virksomhet.

§ 3. Byggeområde for boliger
3.1 Utnyttelse
Innenfor byggeområde for boliger tillates oppført bebyggelse inntil maksimum %-BYA = 32 %. Nye bygningers grunnflate skal likevel ikke overstige 75 m^2.

3.2 Utforming, plassering og høyder
Nye bygninger og tilbygg skal gis en utforming som er avstemt med den bevaringsverdige bebyggelsens karakter med hensyn til størrelse, volum, materialbruk, artikuleringsgrad og plassering på tomta. Det skal ikke stilles krav til at arkitektonisk uttrykk ved nybygg skal bryte med det bestående.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimum fasadelengde 10 meter, maksimum gesimshøyde 7,3 m og maksimum mønehøyde 10 m.

Garasjer og uthus kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3,5 m og maksimum mønehøyde 4,5 m.

3.3 Parkering
Det skal opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

3.4 Støy
Nybygg skal støybeskyttes slik at grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette ikke overskrides.

3.5 Luftforurensning
I nybygg skal inneklima tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

§ 4. Offentlige trafikkområder – vei
Eksisterende kjøreveier skal opprettholdes og reguleres som offentlig trafikkområde.

§ 5. Spesialområde – bevaring – boliger
5.1 Bevaring
Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og andre faste elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet eller revet med mindre fravær av verneverdi er dokumentert.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer som vinduer, dører og taktekking bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Det kan tillates oppført ny bebyggelse i spesialområdet dersom bebyggelsen er i samsvar med punktene 5.2 og 5.3. Nye bygningers grunnflate skal likevel ikke overstige 75 m^2.

Alle tiltak som berører bygningers eksteriør og går ut over ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Det gjelder også tiltak som berører andre elementer i bygningsmiljøet samt plassering av skilt og tekniske anlegg.

5.2 Utnyttelse
I sone 1 tillates oppført bebyggelse inntil maksimum %-BYA = 60 %.
I sone 2 tillates oppført bebyggelse inntil maksimum %-BYA = 32 %.

5.3 Tilbakeføring, utforming
Bestemmelser gitt i punkt 5.1 er ikke til hinder for at hus som har gjennomgått bygningsmessige endringer tilbakeføres, så fremt opprinnelig eller karakteristisk utseende er sannsynliggjort.

Ved gjenoppbygging etter riving som følge av brann, eller annen uopprettelig skade, kan bygninger og/eller bygningsdeler kreves oppført med samme plassering, størrelse og utseende som før.

Nybygg, tilbygg og påbygg skal gis en utforming som er avstemt med den bevaringsverdige bebyggelsens karakter med hensyn til størrelse, volum, materialbruk og artikuleringsgrad og plassering på tomta. Det skal ikke stilles krav til at arkitektonisk uttrykk ved nybygg skal bryte med det bestående.

Bolighus skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og sidebygninger kan ha annen takutforming.

I sone 1 tillates oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde på henholdsvis 7,3 og 10 m.

I sone 2 tillates oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde på henholdsvis 5,5 og 7,5 m og maksimum fasadelengde på 10 meter.

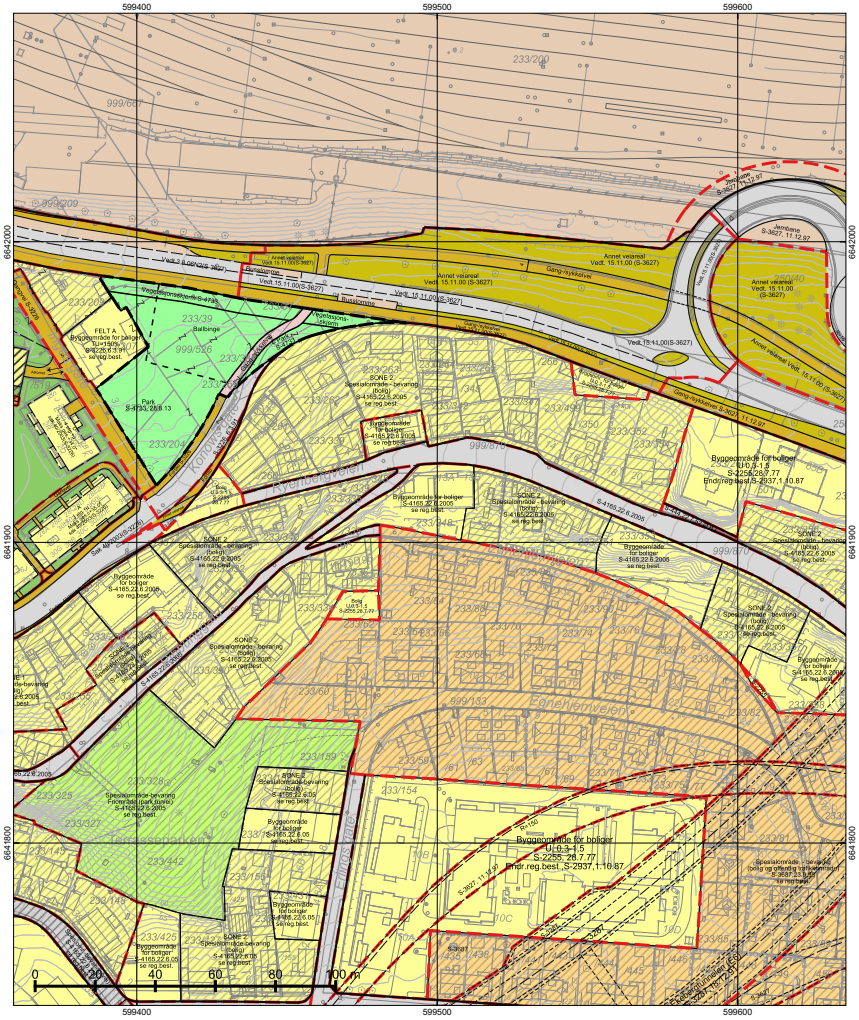
Verandaer og balkonger på bygningenes fasader, samt terrasser i takflater og på bakkenivå tillates ikke oppført. Tillatelse kan likevel vurderes når det kan dokumenteres at tilføyelsen ikke endrer bygningens hovedfasader eller hovedform.

Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljøet i utførelse og farge.

5.4 Parkering
For nybygg skal den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune legges til grunn.

§ 6. Spesialområde bevaring – friområde – Terrasseparken og Ekebergveien
I Terrasseparken skal terrasseringer, trapper og andre anlegg bevares.
Ekebergveien reguleres som turvei fra Oppegårdsgata til Valhallveien og eksisterende veiutforming skal bevares

§ 7. Spesialområde bevaring – offentlig trafikkområde – Ekebergveien
Nåværende gateutforming skal beholdes. Det tillates ikke utvidelse av veien eller etablering av fortauer utover eksisterende.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126599/ 86484505
Deres ref.: 41245/ JA@MSNOP
Adresse: RYENBERGVEIEN 13B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/348

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

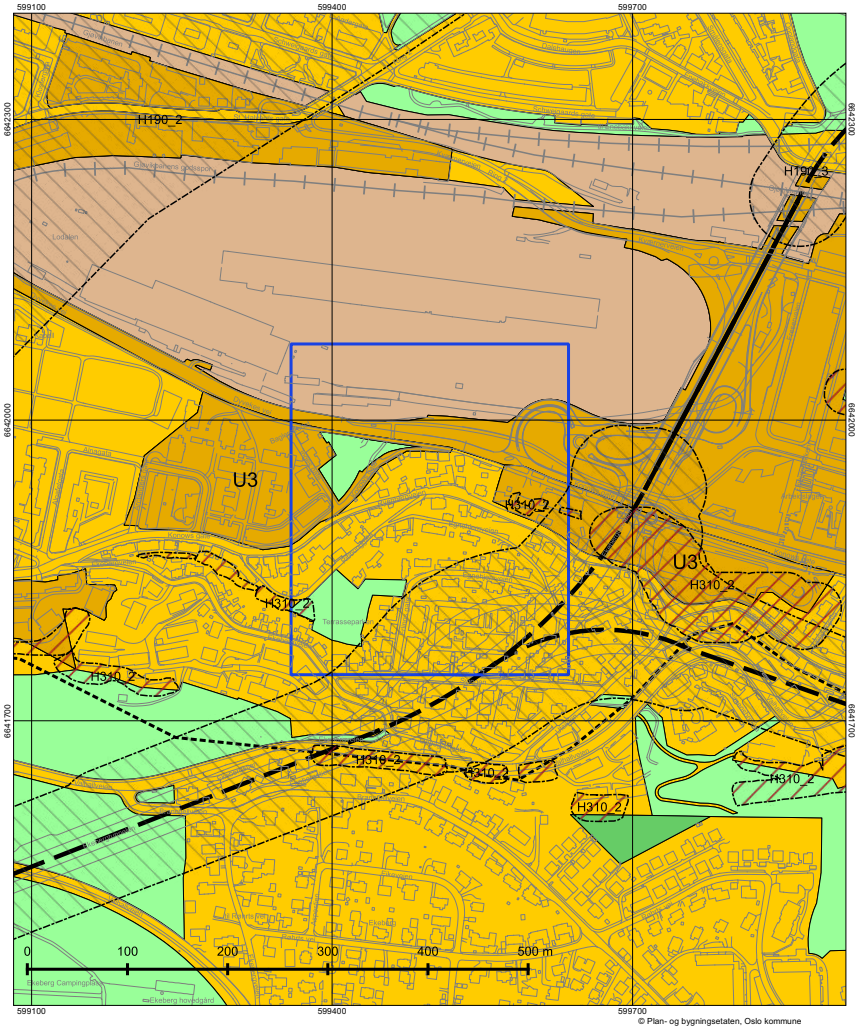
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Innkjøring



Oslo

Dato: 01.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126599/86484505
Deres ref.: 41245/ JA@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.

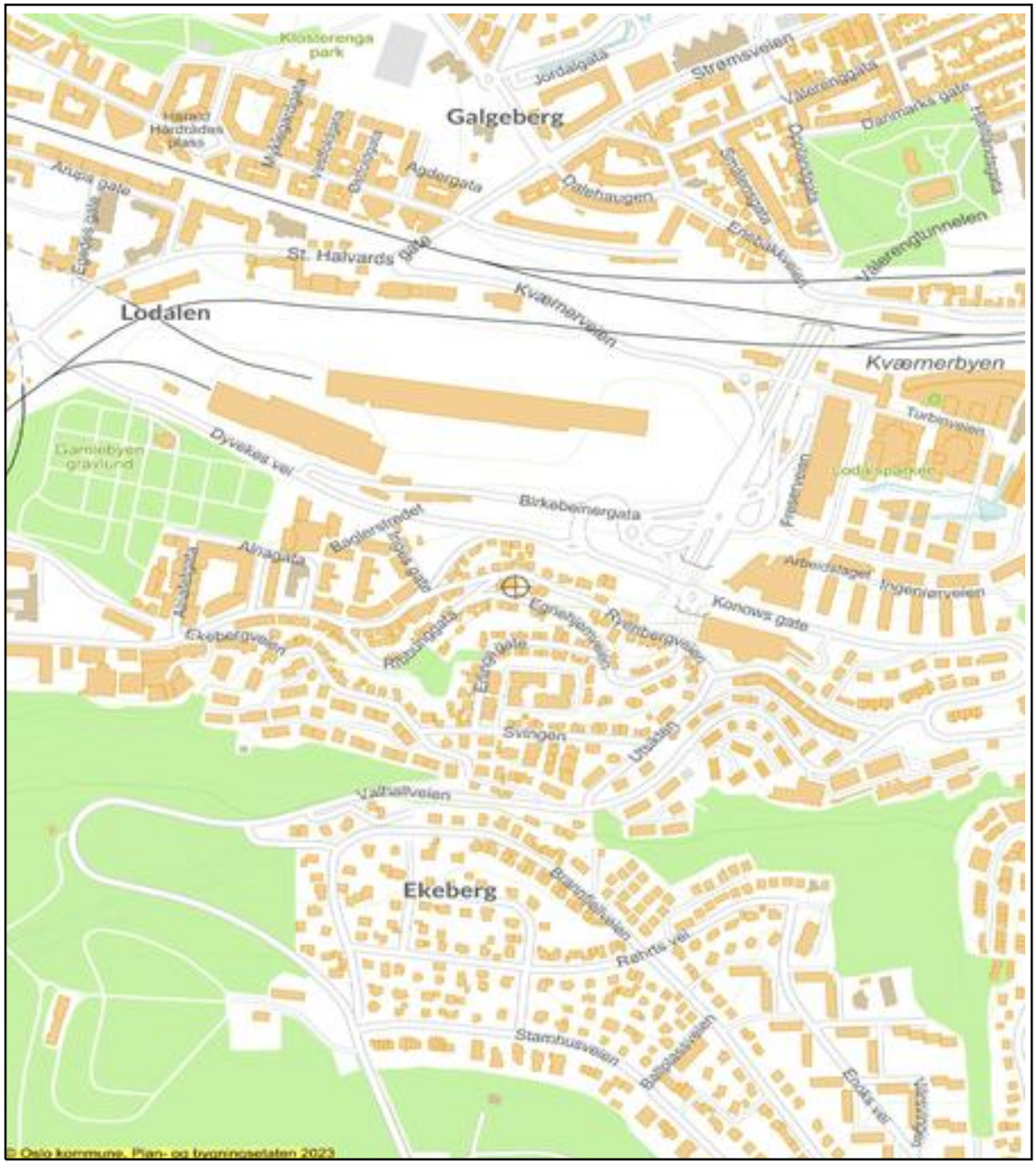
Tegnforklaring - kommuneplan

- 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

Oversiktskart

Adr.:	Ryenbergveien 13 B	**Bydel :**	GAMLE OSLO
Gnr bnr :	233 / 348	**Skolekrets (2020/2021):**	EKEBERG


Galgeberg
Lodalen
Kvæmerbyen
Ekeberg
Klosserenga park
Harald Hårdrådes plass
Jordalgata
Strømsveien
Dalehaugen
Agdergata
Anjas gate
St. Halvards gate
Kvæmerveien
Dyvekes vei
Gamlebyen gravlund
Birkebeinergata
Ahlsgata
Ekebergveien
Ryenbergveien
Konows gate
Ingeniørveien
Svingen
Valhallveien
Brannfeltveien
Rahts vei
Stamhusveien
Bergsveien
Eriks vei
Dalsberg
Turbinveien
Loddefjordveien
Arbeidsdagen
Frysjaveien
Dalsbergveien
Dalsbergtunnelen
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Dalsbergstien
Dalsbergveien
Dalsbergstien
Dalsbergveien

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Janne Jæger-Amland
RYENBERGVEIEN 13B

Dato: 01.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484505
7610608

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 348

Vi viser til bestilling av 20240201 for RYENBERGVEIEN 13B.

GNR. 233 BNR. 348

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.1885.

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

926 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

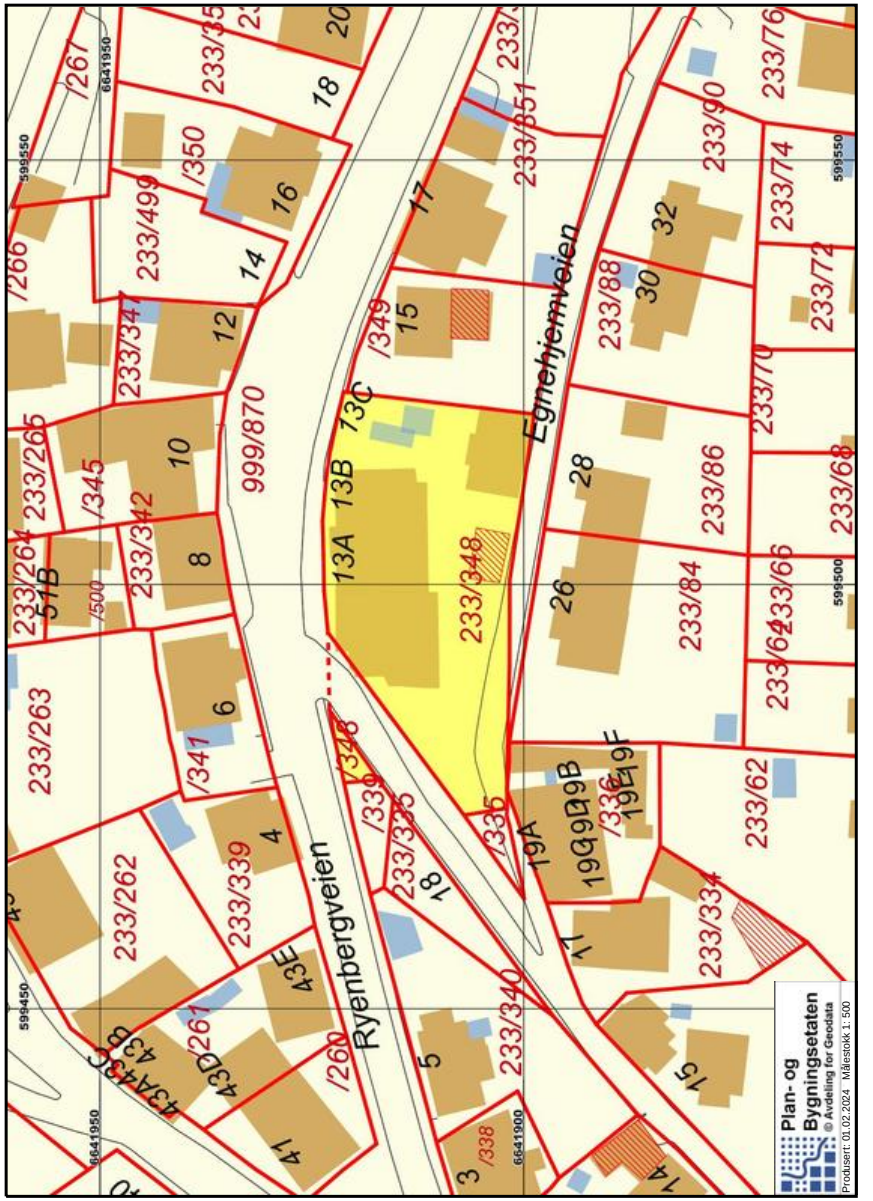
Kristin Tveit
Enhetsleder

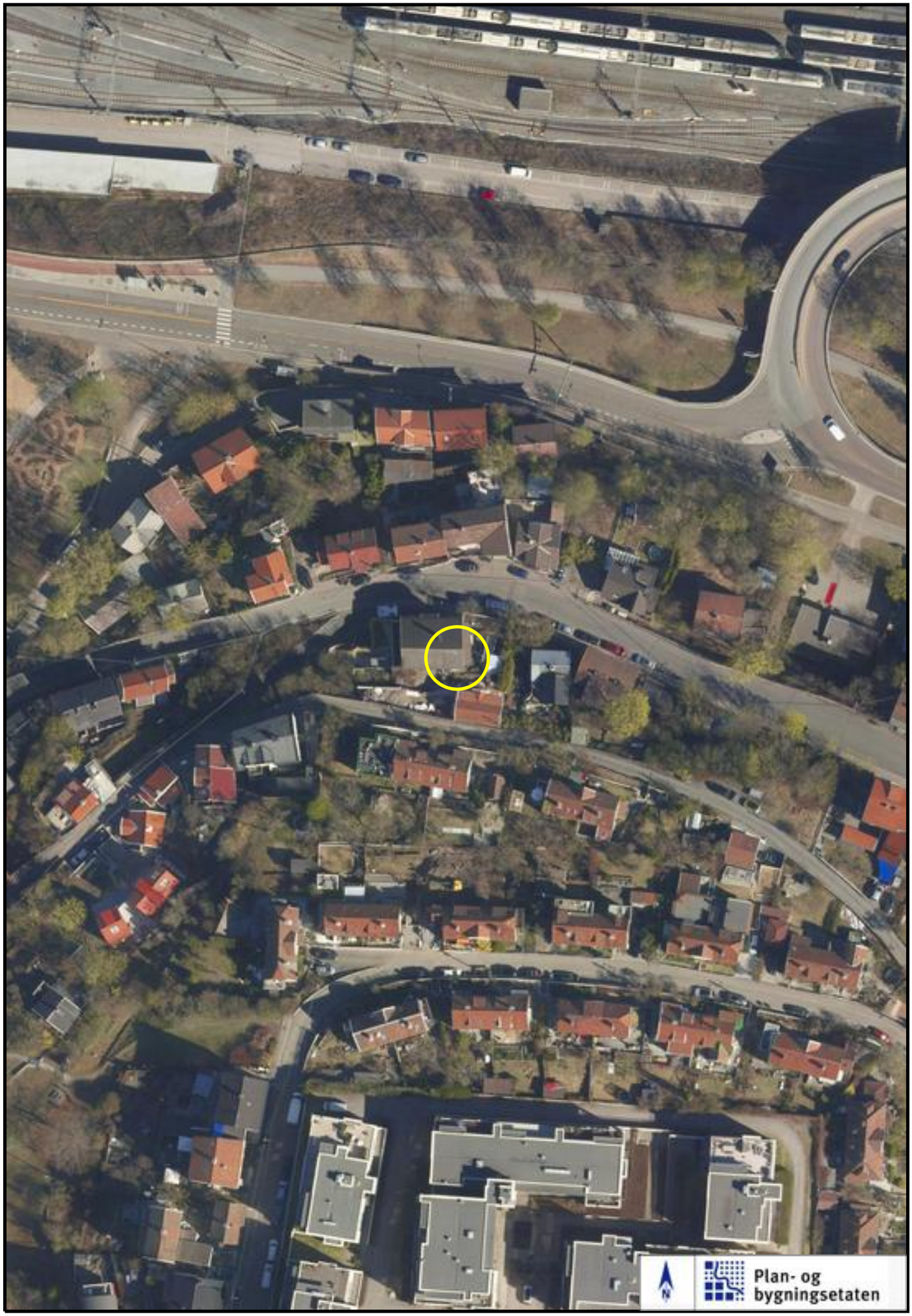
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





Ryenbergveien 13 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.02.2024

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 233, Bruksnr 348, Seksjonsnr 3 **Kommune:** 0301 Oslo

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.09.2009	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	60/580
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	915,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

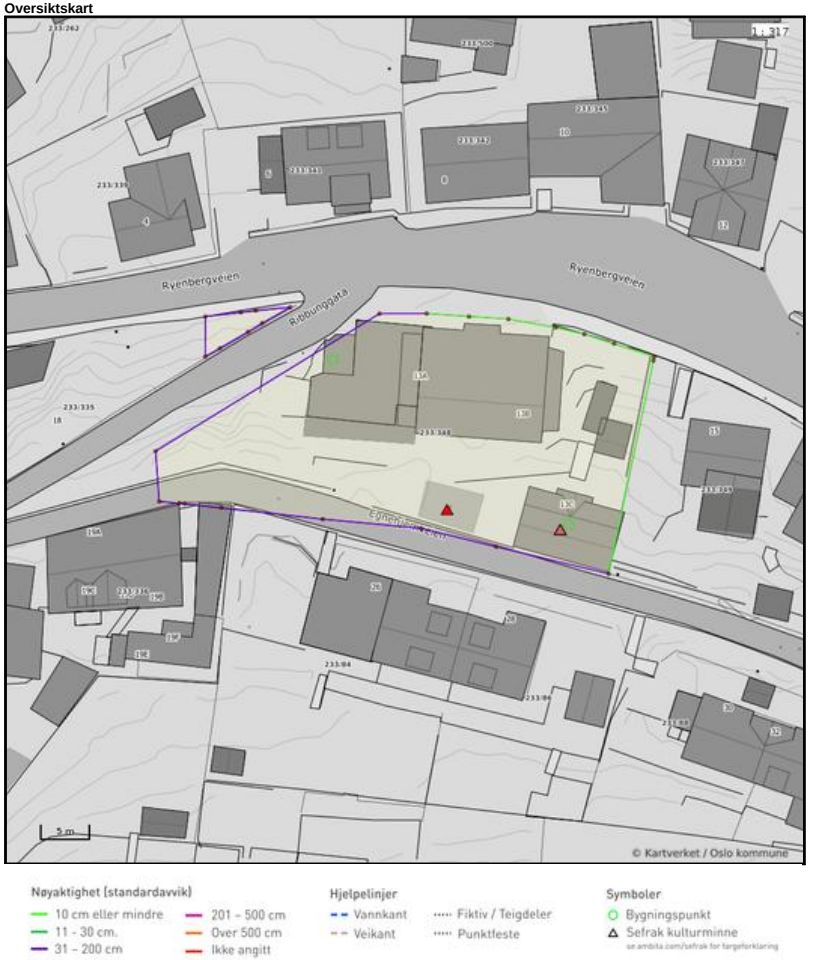
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	03.09.2009	Avgiver	0301/233/348	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2009	Mottaker	0301/233/348/0/1	0,0
			Mottaker	0301/233/348/0/2	0,0
			Mottaker	0301/233/348/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

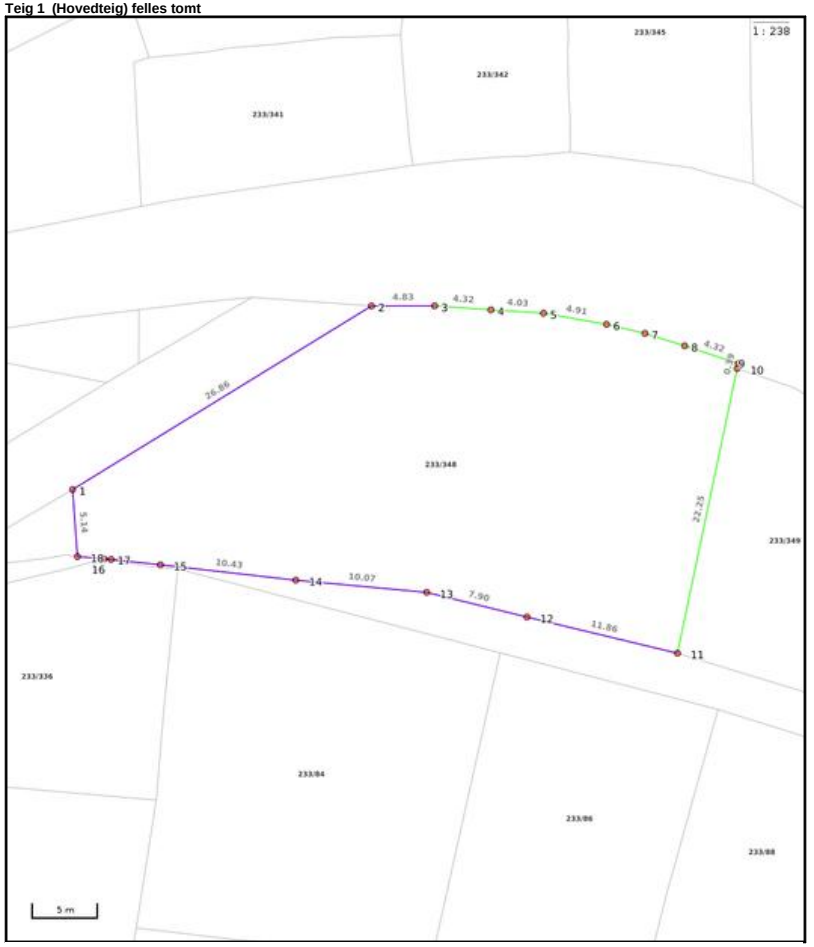
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Gårdsnummer 233, Bruksnummer 348, Seksjonsnummer 3 i 0301 OSLO kommune

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

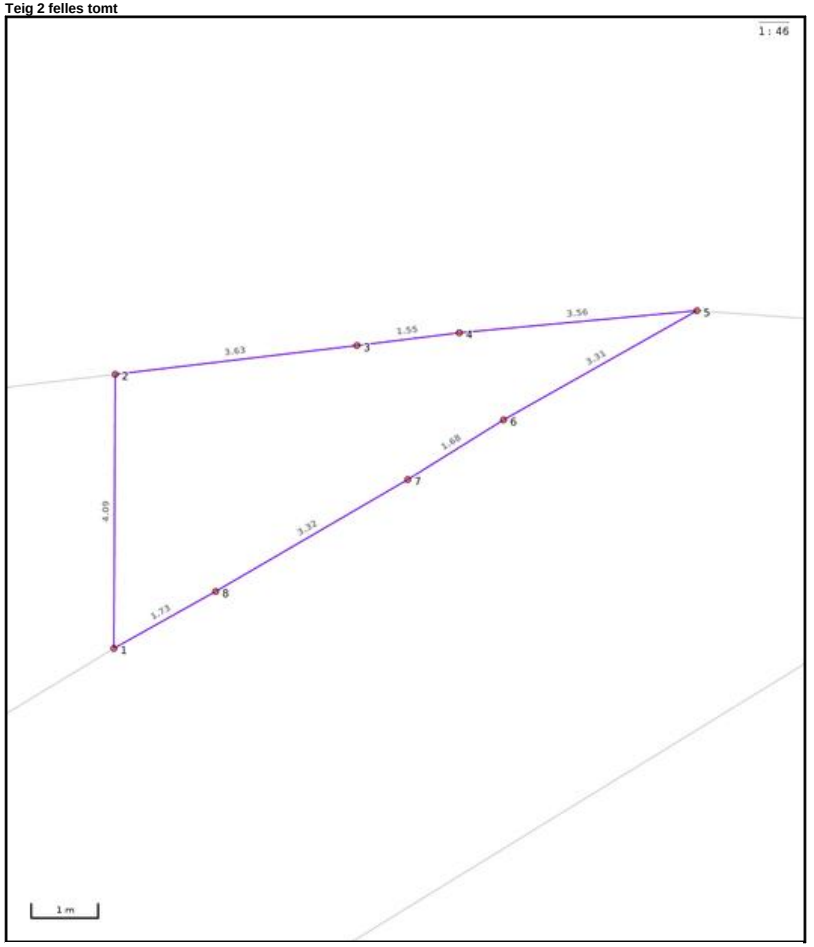
Areal: 897,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 907,05	599 472,80	26,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 641 923,11	599 494,33	4,83m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 641 923,56	599 499,14	4,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 641 923,64	599 503,46	4,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 641 923,75	599 507,49	4,91m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 641 923,33	599 512,38	3,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 641 922,91	599 515,37	3,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 641 922,24	599 518,48	4,32m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 641 921,26	599 522,69	0,39m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 641 920,87	599 522,64	22,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 641 898,77	599 520,06	11,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 641 900,49	599 508,33	7,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 641 901,67	599 500,52	10,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 641 901,69	599 490,45	10,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 641 901,93	599 480,02	3,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 641 901,99	599 476,23	0,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 641 901,99	599 475,69	2,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 641 901,98	599 473,64	5,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Areal og koordinater

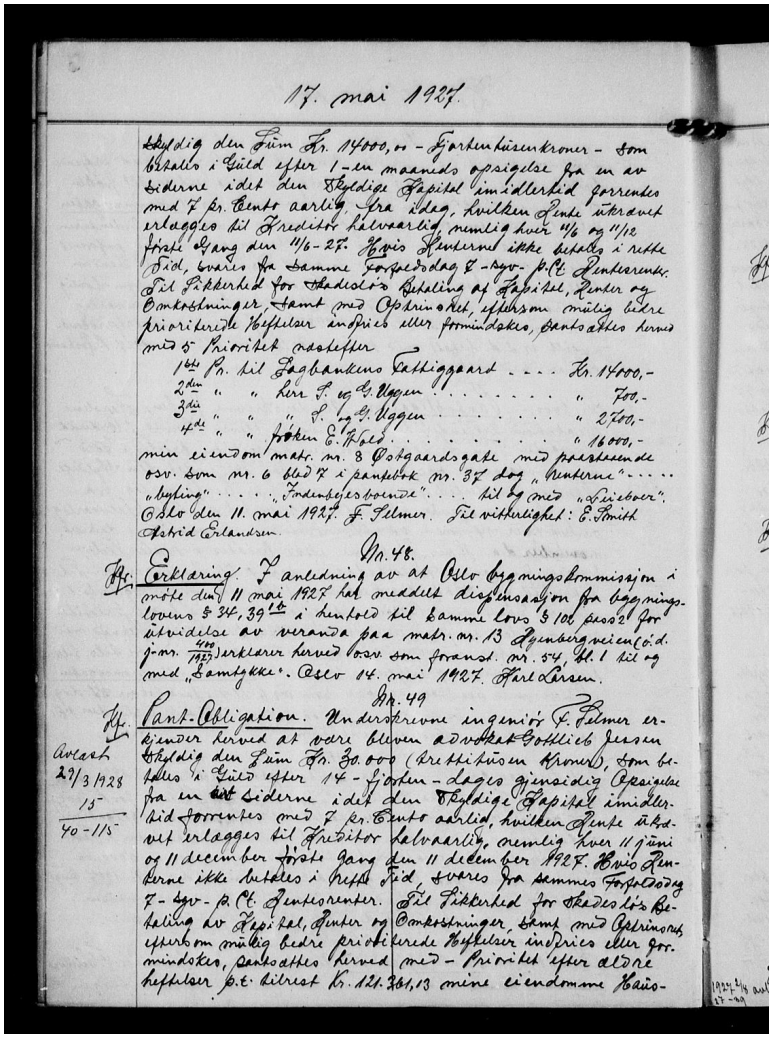
Areal: 18,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 917,14	599 476,98	4,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 641 921,21	599 476,63	3,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 641 921,96	599 480,18	1,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 641 922,29	599 481,69	3,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 641 922,94	599 485,19	3,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 641 921,06	599 482,46	1,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 641 920,04	599 481,12	3,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 641 918,12	599 478,41	1,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Arkivverket
Oslo byskriverembete, SAO/A-10227/G/Gb/Gbc/Gbca/L0039: Pantebok nr. II 39, 1927-1928, s. 8



17. mai 1927.

skyldig den Sum Kr. 14000,00 - Fjortentusenkroner - som tilfalle i Gjeld efter 1-en maaneds opsigelse fra en av Siderne idet den Skyldige Kapital imidlertid forrentes med 7 pr. Cento aarlig fra Idag, hvilken Rente utkravet erlagges til Kreditor halvaarlig, nemlig hver 1/6 og 1/12 første Gang den 1/6-27. Hvis Renterne ikke betales i rette Tid, svares fra samme Forfaldsdag 7-Syv- pCt. Renterenter. Til Sikkerhet for Skadesløs Betaling av Kapital, Renter og Omkostninger, samt med Ophævelse, ifølgesom mulig bedre prioriterede Hefteleser indskrives eller fremmedskes, pantsettes herved med 5- Prioritet saaledes

1ste Pr. til Sagbankens Kattiggaard . . . . Kr. 14000,-
2den " " Kirr P. og C. Uggen . . . . . " 700,-
3die " " " P. og C. Uggen . . . . . " 2700,-
4de " " Frøken E. Wold . . . . . " 16000,-

min eiendom matr. nr. 8 Solgaardsgate med paastaaende osv. som nr. 6 blad 7 i pantebok nr. 37 dog „Renterne" . . . . „Skyting" . . . . „Indenbyes tvende" . . . til og med „Leieboer". Oslo den 11. mai 1927. F. Pilmer. Til vitterlighet: E. Smith Astrid Erlandsen

Nr. 48.

Erklæring. I anledning av at Oslo Bygningskommisjon i møte den 11 mai 1927 har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § 34, 39 1de i henhold til samme lovs § 100, pkt 2 for utvidelse av veranda paa matr. nr. 13 Hjemborgveien o/d. j-nr. 400/1927 erklærer herved osv. som forannf. nr. 54, Bl. 1 til og med „Samtykke". Oslo 14. mai 1927. Karl Larsen.

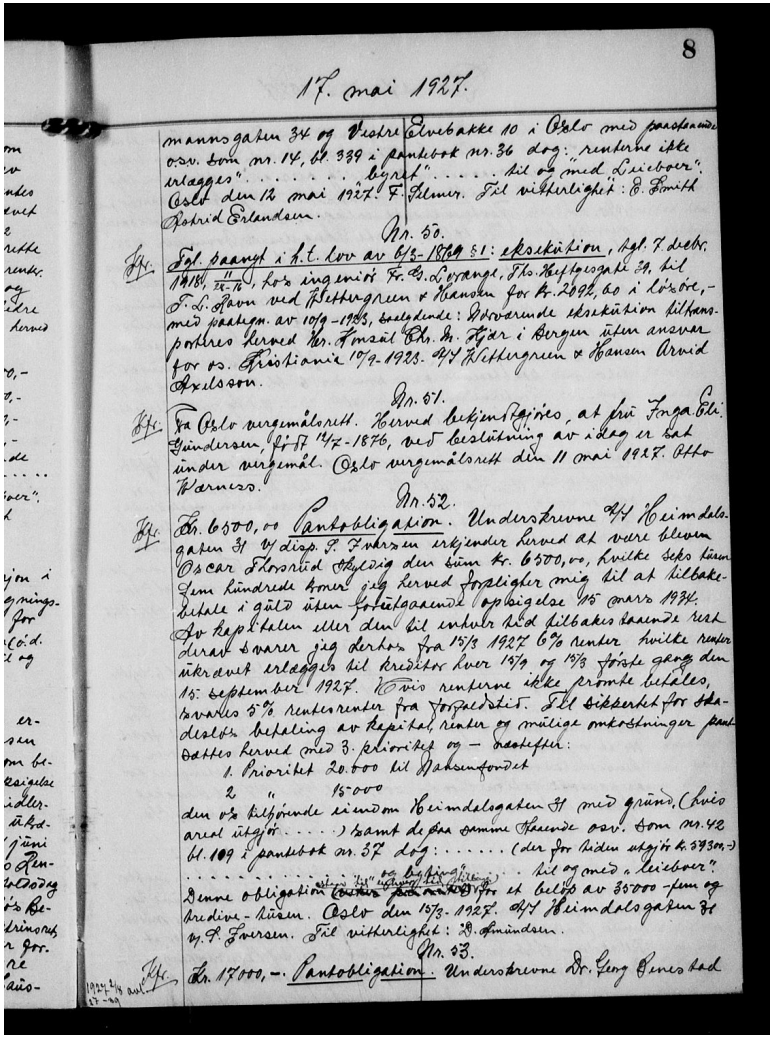
Nr. 49

Pant-Obligation. Undertegnede ingeniør F. Pilmer erkjender herved at være blevet advokat Gottlieb Jensen skyldig den Sum Kr. 30.000 (Trettitusen Kroner), som betales i Gjeld efter 14 - Fjorten - dagers gjensidig Opsigelse fra en av Siderne idet den Skyldige Kapital imidlertid forrentes med 7 pr. Cento aarlig, hvilken Rente utkravet erlagges til Kreditor halvaarlig, nemlig hver 11 juni og 11 december første Gang den 11 december 1927. Hvis Renterne ikke betales i rette Tid, svares fra samme Forfaldsdag 7 - Syv - pCt. Renterenter. Til Sikkerhet for Skadesløs Betaling av Kapital, Renter og Omkostninger, samt med Ophævelse, ifølgesom mulig bedre prioriterede Hefteleser indskrives eller fremmedskes, pantsettes herved med - Prioritet efter ældre hefteleser p.t. tilrest Kr. 121.361,13 mine eiendommer Kaiø-

Avlast 29/3 1928 15- 40-115

1927 16/5 aut 17-49

Arkivverket
Oslo byskriverembete, SAO/A-10227/G/Gb/Gbc/Gbca/L0039: Pantebok nr. II 39, 1927-1928, s. 8



8

17. mai 1927.

mannsgaten 34 og Østre Elvebakke 10 i Oslo med paastaaende osv. som nr. 14, bl. 339 i pantebok nr. 36 dog: „renterne ikke erlagges" . . . . . „byrt" . . . . til og med „Leieboer". Oslo den 12 mai 1927. F. Pilmer. Til vitterlighet: E. Smith Astrid Erlandsen.

Nr. 50.

Fol. paanyt i h.t. Lov av 6/3-1869 § 1: eksekution, Agl. 7 diebr. 14-18, 11/12-76, hos ingeniør F. Chr. Lovrange, Flo. Hefteforsagt 29. til F. L. Haven ved Hettergreen & Hansen for Kr. 2092,60 o/ Løsøre, med paalegn. av 10/9-1883, saaledes: Idsvarende eksekution tilkjendtes herved Kr. Arnsatt Chr. H. Fjær i Bergen uten ansvar for os. Kristiania 10/9-1928. p/f Hettergreen & Hansen Arvid Axelsson.

Nr. 51.

Fra Oslo byrgemålsrett. Herved bekjendtgjøres, at frk Inga Elisabeth Gundersen, f. 8/7 14-1876, ved beslutning av idag er bat under byrgemål. Oslo byrgemålsrett den 11 mai 1927. Otto Barnes.

Nr. 52.

Kr. 6500,00 Pantobligation. Undertegnede p/f Heimdalsgaten 31 by disp. P. Fougner erkjender herved at være blevet Oscar Flosrud skyldig den Sum Kr. 6500,00, Kvilke Seks tusen Fem Hundrede Kroner jeg herved forpliger mig til at tilbakebetale i gjeld uten foregaaende Opsigelse pr 15 mars 1934. Av kapitalen eller den del derav tilbakes staaende rentbærende forrenter jeg derfra fra 15/3 1927 6% renter hvilke renter utkravet erlagges til kreditor hver 15/9 og 15/3 første gang den 15. September 1927. Hvis renterne ikke prompte betales, svarer 5% renterenter fra forfaldstid. Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital renter og mulige omkostninger pantsettes herved med 3. prioritet og - saaledes:

1. Prioritet 20.000 til Bakensfondet
2 " 15.000

den p.t. tilhørende eiendom Heimdalsgaten 31 med grund. (hvis areal utgjør . . . .) samt de paa samme staaende osv. som nr. 42 bl. 109 i pantebok nr. 37 dog: . . . . . (der for siden utgjør kr. 3930,-) . . . . . til og med „Leieboer". Denne obligation [illegible] for et beløp av 35000 - femogtredive - tusen. Oslo den 15/3 1927. p/f Heimdalsgaten 31 by P. Fougner. Til vitterlighet: [illegible] Amundsen.

Nr. 53.

Kr. 17000,- Pantobligation. Undertegnede Dr. Georg Benestad

1927 16/5 aut 17-49

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FALKENBERG THOMAS
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Kopi til:
SKORGE INVEST AS, Rosteds gate 15A, 0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.03.2023
	201609087 - 68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	RYENBERGVEIEN 13C	Eiendom:	233/348/0/0
Tiltakshaver:	SKORGE INVEST AS	Søker:	FALKENBERG THOMAS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ryenbergveien 13 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av enebolig, mottatt 02.03.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FALKENBERG THOMAS
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2024
	202011475 - 35 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	RYENBERGVEIEN 13C	Eiendom:	233/348/0/0
Tiltakshaver:	SKORGE INVEST AS	Søker:	FALKENBERG THOMAS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Ryenbergveien 13 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for nytt uthus, markterrasse og støttemur som vi mottok 05.01.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Utvendige arrondering og plen, forblending av støttemur

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.05.2024.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SKORGE INVEST AS, Rosteds gate 15A, 0178 OSLO

Ryenbergveien 13C

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 264 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 720 elever, 29 klasser	23 min 1.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 182 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Jordal ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 477 elever, 16 klasser	6 min 2.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	19 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	5 min 2.7 km

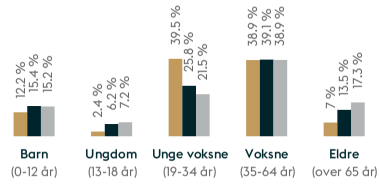
Offentlig transport

Lodalen Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

Baglerbyen FUS barnehage (0-6 ... 4 avdelinger	4 min 0.3 km
Kværnerbyen Barnehage (0-6 år) 68 barn, 4 avdelinger	12 min 0.8 km
Gamlebyen barnehage (3-6 år) 80 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 087	1 349
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Valhallveien ballplass	8 min
Utsyn brl. ballplass	8 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min
Barry's Bootcamp Barcode	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Nordvik

Kontaktinformasjon

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 8-0032/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ryenbergveien 13C 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 348, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no