

Frits Kiærs vei 5B



Velkommen til

Frits Kiærs vei 5B



Salgsoppgaven produsert 21. januar 2025

Ullernåsen

Stor og innholdsrik enebolig i barnevennlige omgivelser |Stille og rolig |
To garasjeplasser m/ lader | Mulig utleie*

Prisantydning	17 900 000,-
Omkostninger	448 830,-
Totalpris	18 348 830,-
BRA-i	396 kvm
Totalt BRA	396 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1947
Ansvarlig megler	Henrik Rosenberg Winsnes
Telefon	415 54 019
E-post	h.winsnes@nordvikbolig.no
Megler	Marcus Nielsen Rommen
Telefon	904 72 375
E-post	m.rommen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stor enebolig i attraktivt og barnevennlig villaområde på Ullern. Flott beliggenhet på et høydedrag med skjermede utearealer og meget gode solforhold. Boligen er innholdsrik med store rom, masse lys og fin romfølelse. God atmosfære med originale detaljer og tidløs sjarm, i fin kombinasjon med nytt og moderne.

- Skjermede utearealer med meget gode solforhold
- Stue med peis og bibliotek
- Stort spisekjøkken
- Tre bad + wc
- Fem sov + kontor
- Stort vaskerom
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Del av boligen med egen inngang er utleid for 15 000,-
- To garasjeplasser / Elbillader
- Gode lagringsmuligheter og eget hvelv
- Nær friarealer og turområder
- Barnevennlig nær bhg. og skole
- Stille og tilbaketrukket
- Sentralt nær buss, T-bane, Røa og CC Vest

Arealer og innhold

BRA-i:	396 kvm
Totalt BRA:	396 kvm
TBA:	33 kvm

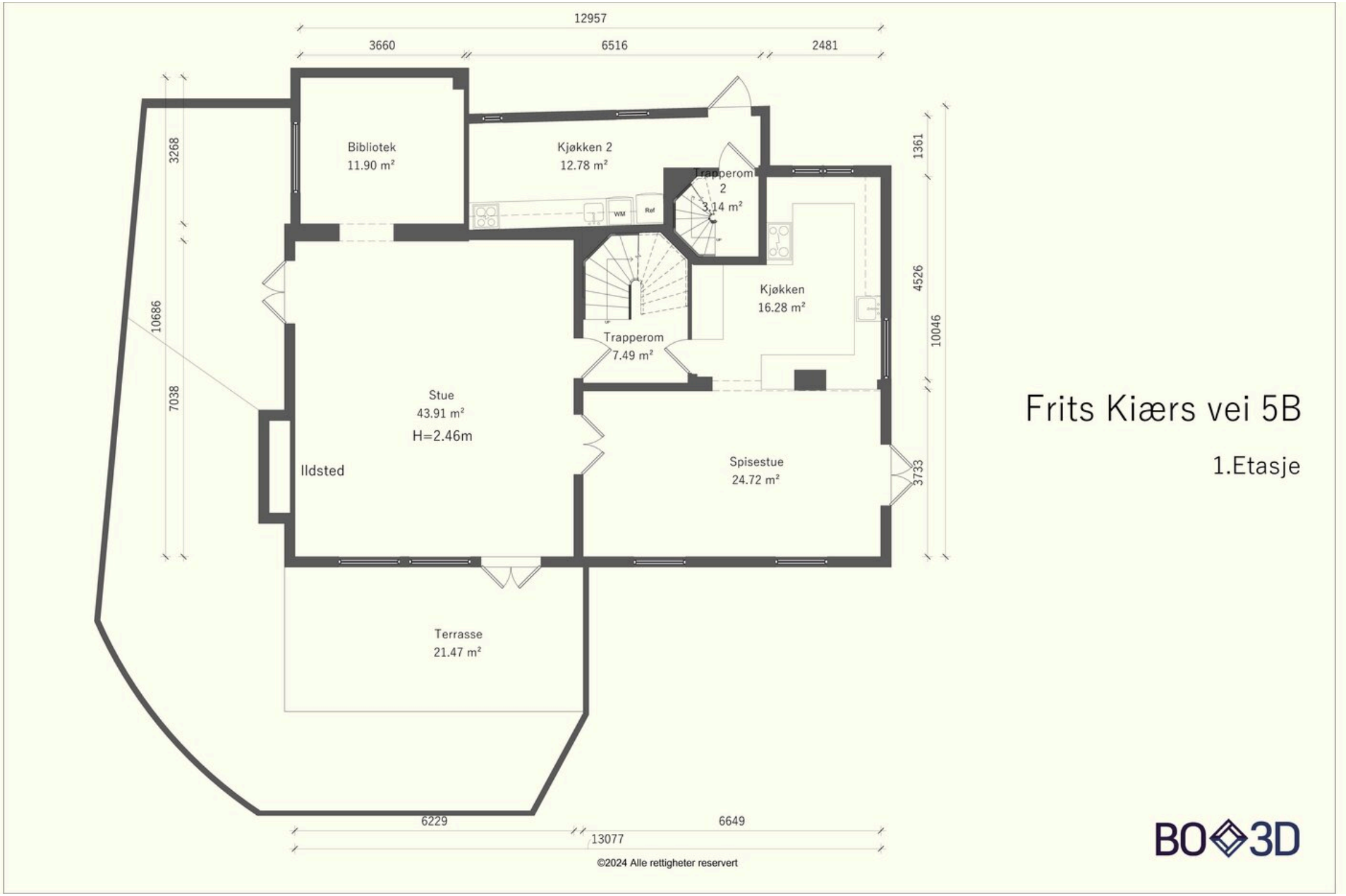
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 113 kvm. Entré, toalettrom, trapperom, hall, bod/vinkjeller, kontor, gang, trimrom, teknisk rom/fyrrom, bod, hagebod, vaskerom, bod (hvelv) og liten bod
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Trapperom, kjøkken, spisestue, stue og bibliotek i hoveddel. Entré, kjøkken og trapperom i del av boligen med egen inngang
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Gang, tre soverom, omkledningsrom og to bad i hoveddel. Gang, soverom, bad og stue i del av boligen med egen inngang
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Uinnredet loftsrom, gang og innredet loftsrom
Total BRA: 53 kvm.



Frits Kiærs vei 5B

1.Etasje

BO3D







































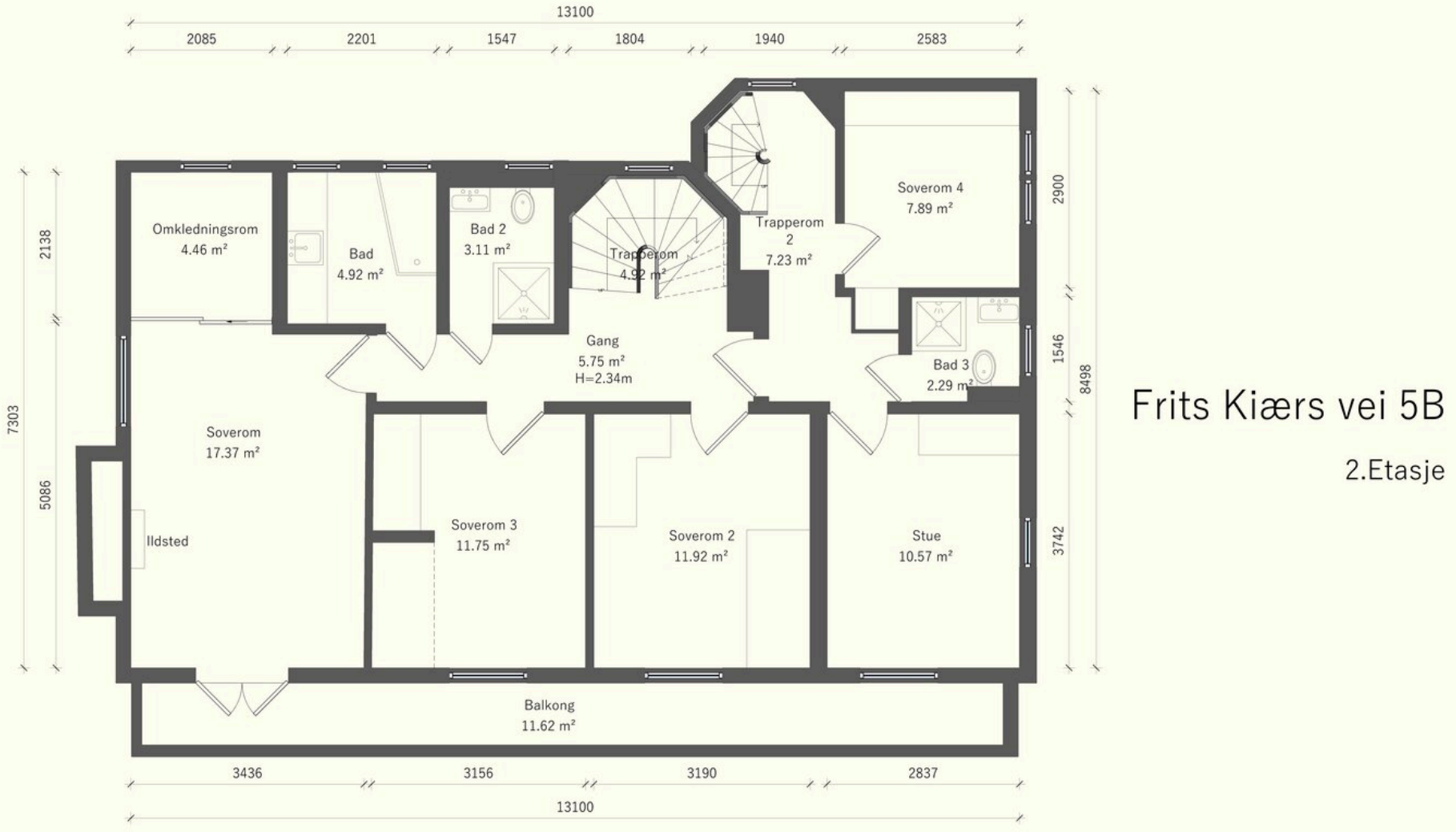












Plantegning - 2. etasje






















Musse & Adam



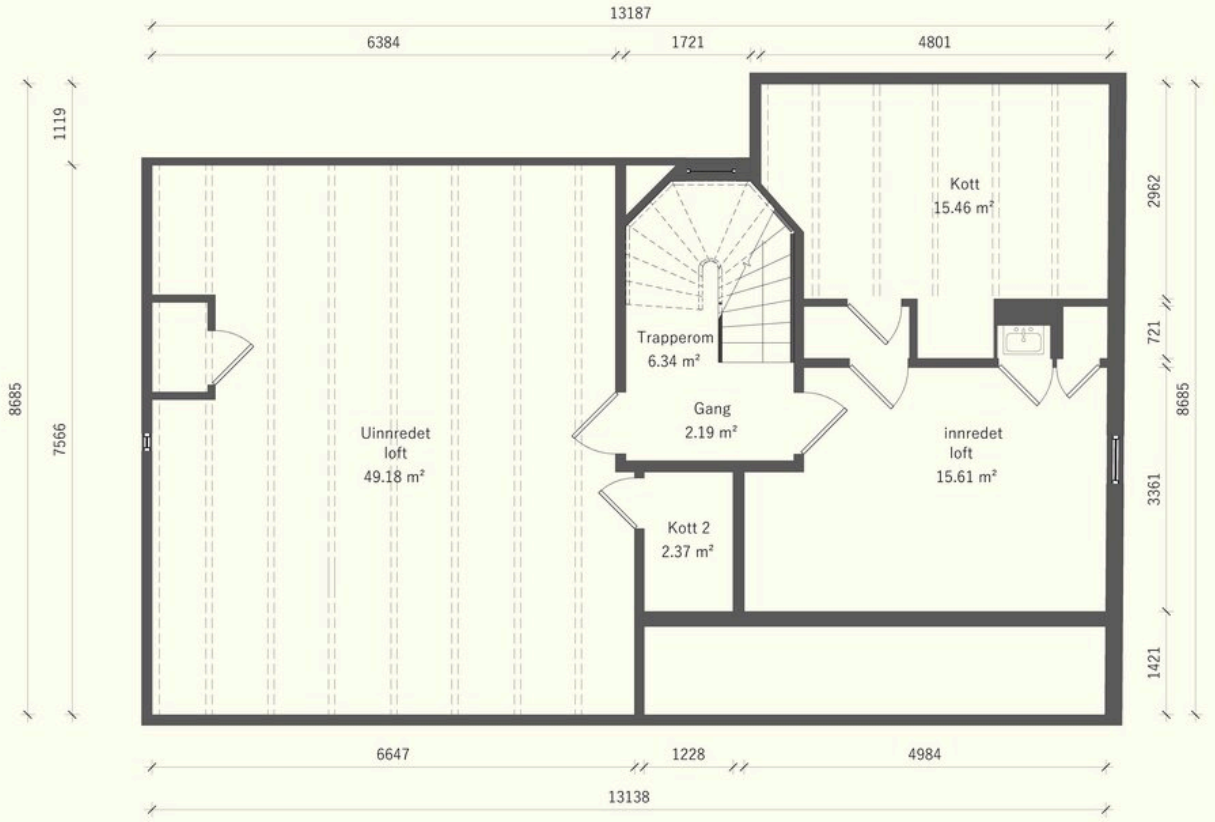

SAVO
LIQUID
RELAXING









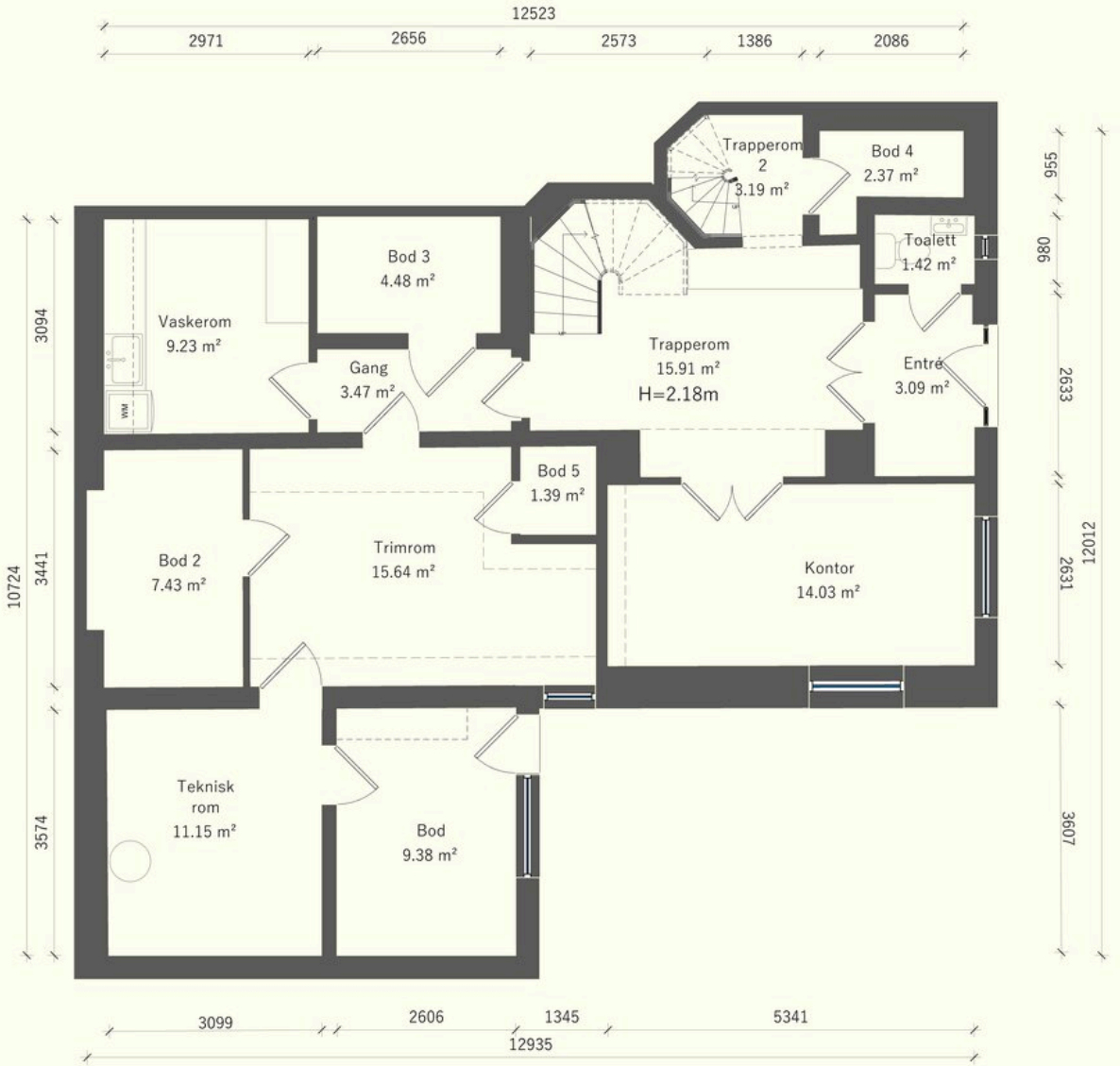


Frits Kiærs vei 5B

Loft

©2024 Alle rettigheter reservert





©2024 Alle rettigheter reservert

Frits Kiærs vei 5B

Underetasje

BO3D














BOSCH
BOSCH


SOLE
SOLE









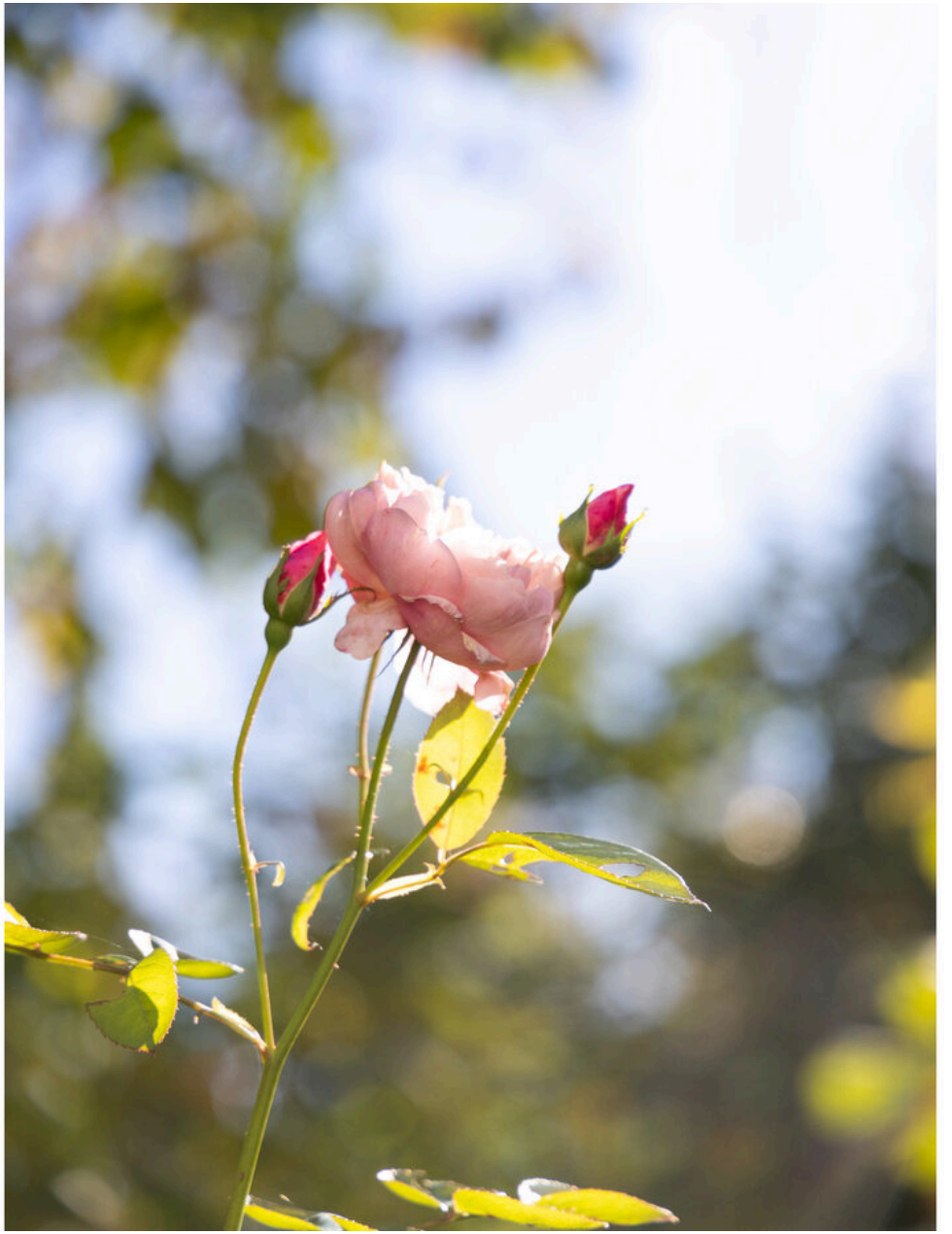





5B



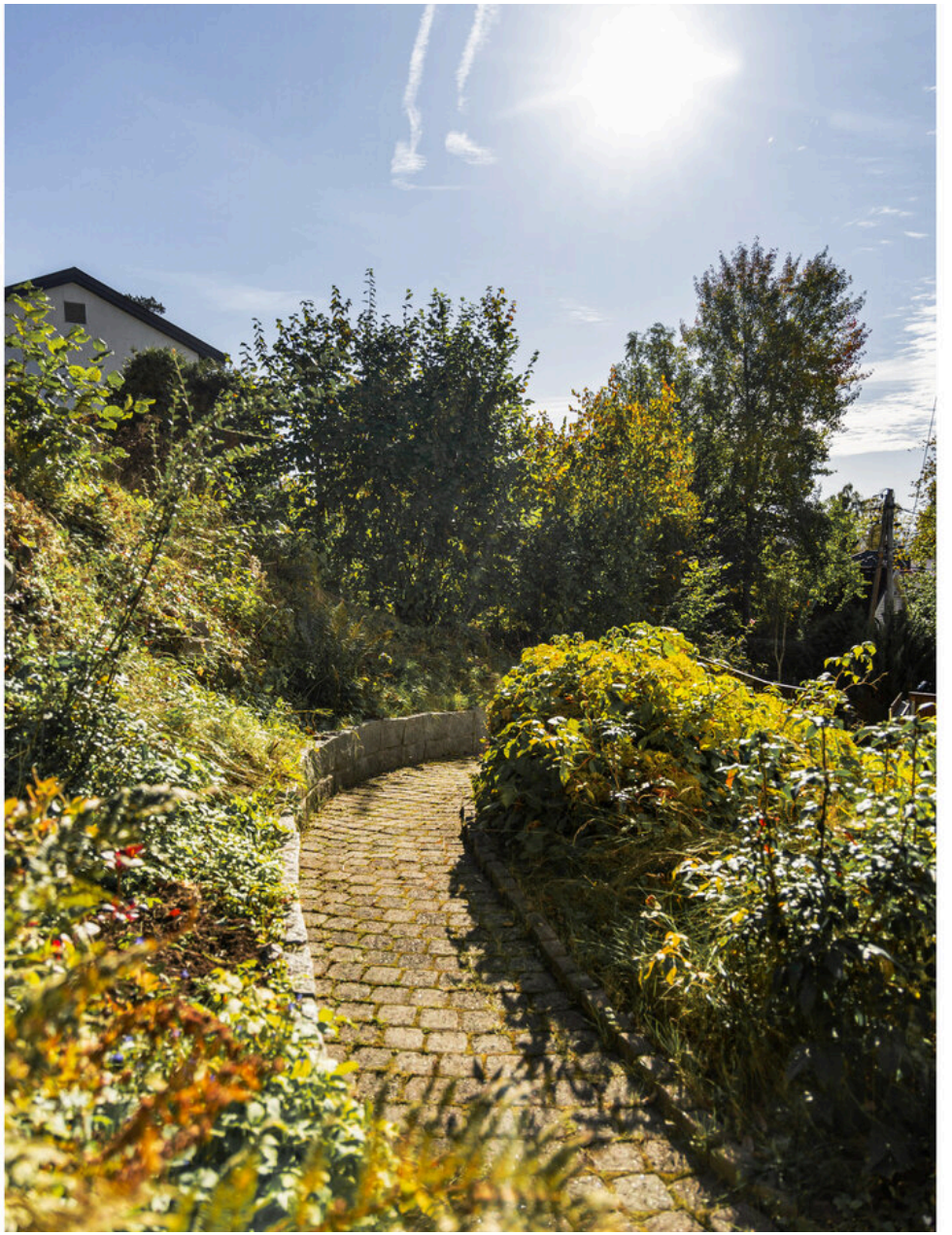






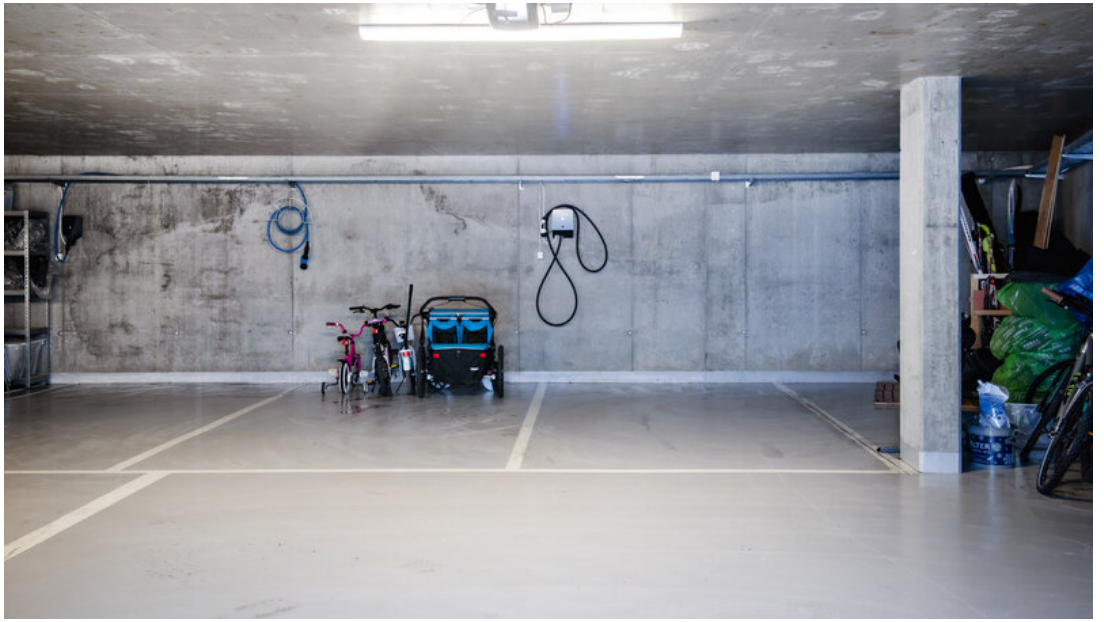


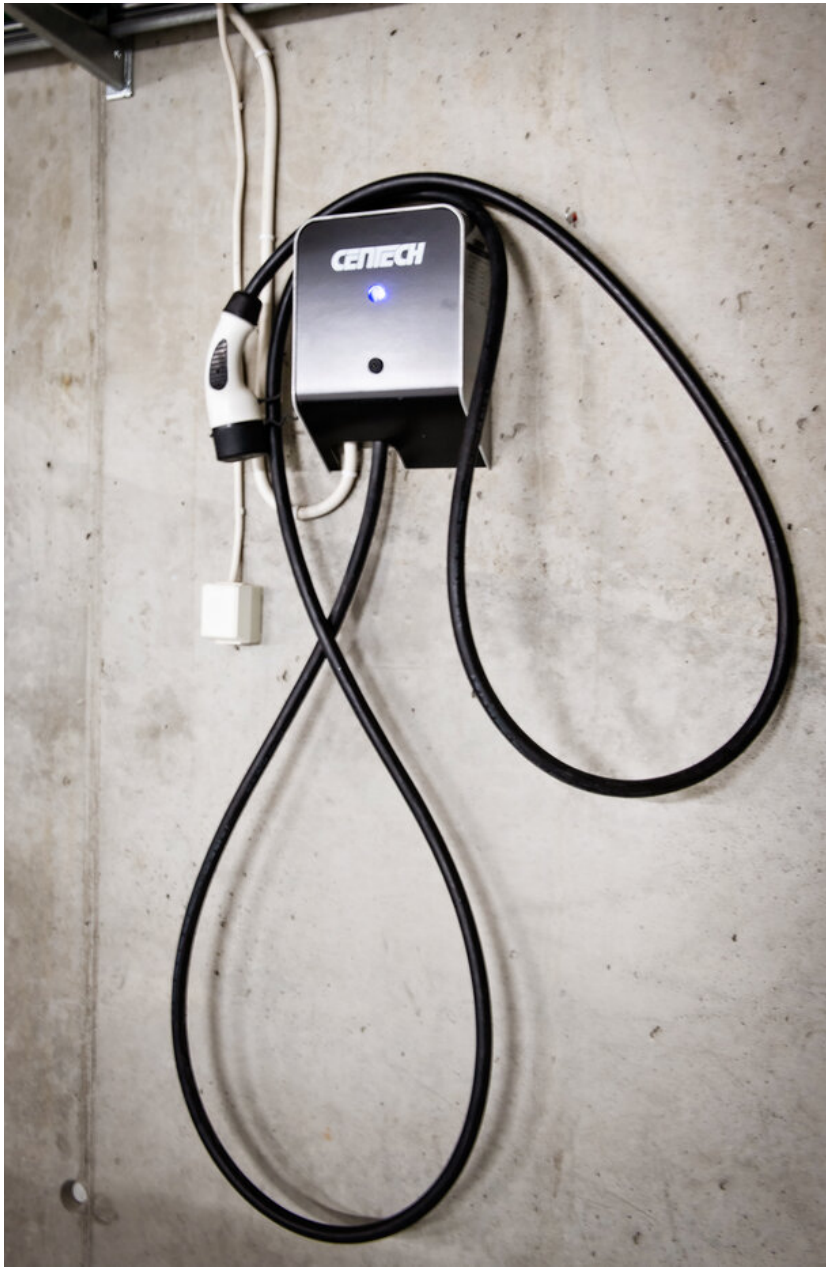











CENTECH

Informasjon

Frits Kiærs vei 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0134/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28, bnr 463, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Andreas Jarbø
Henriette Bakken

Byggeår
1947

Antall soverom
5

Kjøpesum og omkostninger
17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
447 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
448 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
468 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 348 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 368 030,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Arealer

BRA-i: 396 kvm
Totalt BRA: 396 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 113 kvm. Entré, toalettrom, trapperom, hall, bod/vinkjeller, kontor, gang, trimrom, teknisk rom/fyrrom, bod, hagebod, vaskerom, bod (hvelv) og liten bod
Total BRA: 113 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Trapperom, kjøkken, spisestue, stue og bibliotek i hoveddel. Entré, kjøkken og trapperom i del av boligen med egen inngang
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Gang, tre soverom, omkledningsrom og to bad i hoveddel. Gang, soverom, bad og stue i del av boligen med egen inngang
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Uinnredet loftsrom, gang og innredet loftsrom
Total BRA: 53 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Veranda 2. etasje er avrundet opp til nærmeste hele tall 12 kvm. (TBA)
- Terrasseplatting 1. etasje er 21 kvm. (TBA).

Innhold

Underetasje / kjeller:
Entré (hovedinngang), separat toalettrom, lite trapperom, hall med hovedtrapp, Innvendig bod ("vinkjeller"), kontor/arbeidsrom, gang, trimrom, teknisk rom/fyrrom, Innerste bod, hagebod, vaskerom, bod (hvelv) og liten bod m/el.skap.

1. etasje:
Trapperom, kjøkken, spisestue, stue og bibliotek i hoveddel.

Entré, kjøkken og trapperom i del av boligen med egen inngang

2. etasje:
Gang med trapp, tre soverom, omkledningsrom og to bad i hoveddel

Gang, soverom, bad og stue/soverom i del av boligen med egen inngang

Råloft / 3. etasje:
Uinnredet loftsrom, gang med trapp og Innredet loftsrom

Standard

Entré / hall:
Hovedinngangen ligger i boligens underetasje. Adkomst fra en stor, brosteinsbelagt uteplass med gode solforhold. Entré og hall med med flislagt gulv og malte veggflater. Entreen har downlightsbelysning i himling og direkte adkomst

til gjestetoalett. Hallen er romslig og skaper et godt førsteinntrykk. Pene overflater, stemningsfull belysning og plassbygde, originale garderobeskap som leder inn til trapperom og bod. En heltre trapp fra byggeår fører opp til boligens 1. etasje.

Deler av boligen har egen inngang i 1. etasje og er utleid. Direkte inngang til kjøkken med inngangsdør fra 2023. Fra kjøkkenet er det adkomst til trapperom som fører opp til trapperom i 2. etasje, samt soverom, bad og stue.

Stue og bibliotek:
Boligen har en innholdsrik planløsning med herskapelig preg. Store rom, masse lys og god romfølelse. Tofløyede dører, brede gulv- og taklister, samt flere plassbygde originale skap og innredninger. Hovedstuen har parkettgulv, samt tapetserte veggflater. Åpen peis, store vindusflater og meget gode lysforhold. Stuen ligger i fin forlengelse av spisestuen og har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper. Stuen har nye terrassedører fra 2022. Åtte av vinduene i boligen ble skiftet i 2022 og 2023. Fra stuen er det adkomst til bibliotek/tv-stue med plassbygget skapinnredning og muligheter for å innrede med en liten sittegruppe/lounge.

Fra stuen er det utgang til terrasse og hage fra to sider. Terrasseplattingen mot vest er av nyere dato. Uteområdene utgjør en fin forlengelse av rommet og har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, solsenger, beplantning og grill. Skjermet, tilbaketrukket og inngjerdet med gode solforhold. Meget barne- og familievennlig med god flyt ut til uteområdene.

I tillegg er det en stue i boligens 2. etasje, som tilhører den delen som har egen inngang. Dette rommet er iht. byggetegning opprinnelig et soverom.

Kjøkken og spisestue:
Stort, familievennlig kjøkken med glatte fronter, metallhåndtak og heltre benkeplater. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Gode lysforhold med downlightsbelysning og naturlig lysinnslipp fra flere himmelretninger. Koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen og sammen utgjør de et fint og sosialt allrom. Store vindusflater, masse lys og fin utsikt. Spisestuen har parkettgulv, malte veggflater og himling med rosett. Stuens utforming gjør det enkelt å dekke opp til langbord. Perfekt for både små og store selskaper. Via en to-fløyet dør er det adkomst til stuen.

Kjøkken i 1. etasje med egen inngang. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, metallhåndtak, laminat benkeplate og stålkum med blandebatteri. Kjøkkenet har opplegg til vaskemaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap medfølger.

Bad og Wc:
Helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med skapinnredning med heltre benkeplate og servant, samt et badekar av nyere dato. Baderommet ble oppusset i regi forrige eier.

Helfliset bad i 2. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble pusset opp i 2022 og har et lekkert interiør med pene, gjennomførte overflater. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med integrert armatur og lysspeil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, samt integrert armatur, takdusj og håndusj. Armaturer, hengsler, knagger, toalettrullholder og trykkplate er alle i lekker, børstet messing.

Boligens 3. bad ligger i tilknytning til delen som har egen inngang. Badet ble pusset opp i 2022 og er pent flislagt i duse fargetoner. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med speilskap og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Helfliset toalettrom i underetasje, innredet med toalett og vegghengt servant med blandebatteri. Det er lagt nyere krom rørstrekk til servant og toalett. Originalt avløp under toalettet.

Vaskerom:
Stort, praktisk vaskerom i underetasje med opplegg for vaskemaskin. Rommet er innredet med skapinnredning med benkeplate og stor oppvaskkum. Rommet har downlightsbelysning. Vaskerommets hovedskonstruksjoner er fra byggeåret, men ble overflateoppusset i 2019 til dagens løsning i regi av forrige eier.

Soverom:
Boligen inneholder totalt fem soverom. Alle soverommene ligger i boligens 2. etasje. Stort hovedsoverom med store vindusflater, gode lysforhold og flott utsikt. Fra hovedsoverommet er det adkomst til et praktisk omkledningsrom med gode oppbevaringsmuligheter. Selger opplyser at peisen på soverommet er stengt/plombert. Fra soverommet er det utgang til en overbygget balkong på ca. 12 kvm. I tillegg inneholder boligen to fine barnerom, begge er utstyrt med skyvedørsgarderobe. To av soverommene ligger i den delen av boligen som har egen inngang. Begge er utstyrt med skyvedørsgarderobe. Et av soverommene er i dag innredet og benyttet som stue.

Stort kontor i underetasje med flere innredning- og bruksmuligheter. Flislagt gulv, malte veggflater og plassbygget skapinnredning med barløsning. Rommet har adkomst fra hall via to-fløyet dør med glassfelt.

Andre rom / Oppbevaring og lagring:
Boligen har rikelig med oppbevaringsmuligheter i flere innvendig boder, kott og loft. Et av loftsrommene er i dag innredet som soverom, men det er ikke kjent hva rommet formelt er godkjent som. I tillegg inneholder boligen et stort trimrom og et teknisk rom.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser i felles, underjordisk garasjeanlegg. Disse er sikret i seksjoneringen som tilleggsdel bygning (TB). Det er montert ladeboks for elbillader med egen måler.

I regi av sameiet er det lagt nytt epoxygulv i garasjen (2024).

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:
Assemblin, Alna ElektroAS, Membranleggeren Jørn Lagaard AS.
Det har vært feil på badet i hybelen. Som følge av det renoverte vi dette badet, samt et annet bad, i 2022. Hhv. Rørleggertjenester, elektrikker, membran

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Assemblin, Alna ElektroAS, Membranleggeren Jørn Lagaard AS.
Det har vært feil på badet i hybelen. Som følge av det renoverte vi dette badet, samt et annet bad, i 2022. På de to oppussede badene ble det lagt ny membran, vi har også oppgradert soilrør og flyttet sluk

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det ble lagt nytt Epoxy gulv i garasjen i 2024. I tillegg har vi skiftet en del vinduer hvis det teller som fasadearbeid. Garasjemannen (garasjen) og Myhrvang Byggteknikk (vinduer)

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:
Div elektrikker arbeid (nye kurser, nye stikkontakter osv), samt på badene. Alna Elektro AS og Wist Mikaelsen & Gifstad AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elbil lader i garasjen, installert av Bravida i 2020

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:
Hybelkjøkkenet. Før vi tok over, ingen dokumentasjon, regner med det er faglært.

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

Beskriv:
Oljetanken skal være sanert før vi flyttet inn av forrige eier.

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

Beskriv:
Det har vært feil på badet i hybelen. Som følge av det renoverte vi dette badet i 2022.

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

Beskriv:
Tidligere selger har plombert peisen på soverommet så vi har ikke brukt denne. Peisen i stuen fungerer og brannvesenet har vært på kontroll av pipeløp uten merknader (i 2020, tror vi).

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)
Ja

Beskriv:
Det er saltutslag enkelte steder i kjeller og målt noe fukt, men ikke "rødt nivå" ifølge han som målte.

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

Beskriv:
Noen av gulvene er litt skjeve, men ikke noe vi tenker over. Man kan enkelte steder se små sprekker i muren.

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:
Vi har hatt mus inne noen ganger. Ved hjelp av Anticimex har vi funnet inngangsveiene som virker å ha løst problemet. Vi har sett noen få sølvkre, samt edderkopper og skrukketroll i underetasjen, men ikke skjeggkre.

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

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

Oppgi type rapport og årstall:
Tilstandsrapport vedlagt boligprospektet, år 2024

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 vedlagt boligprospektet, år 2024

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

Beskriv:
Vi har ifbm salgsprosessen oppdaget at tidligere eier fikk en tillatelse til fasadeendring og enkelte andre forhold i 2013. Det ser i utgangspunktet ut til at samtlige tiltak er gjennomført, med unntak av oppføring av en mindre luftebalkong. Ansvarlig foretak (tidligere eiers selskap) har derimot ikke søkt om ferdigattest for dette.

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

Beskriv:
Oljetanken skal være sanert før vi flyttet inn av forrige eier.

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

Beskriv:
Det er et 70 år gammelt hus. Viser for øvrig til tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig

AB Taksering & Eiendom AS v/Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Flere rom brukes til annet formål enn det rommene opprinnelig er godkjent til. Tegningene er uklare og vanskelige og tyde. Eiers faktiske bruk, og den bruk som fremgår av styling, på bilder og på visning, kan derfor avvike fra de opprinnelig godkjente byggetegningene.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Det må påregnes utskifting av deler av yttertakets treverk med råte og betydelige fuktskjolder. Gjøres i sammenheng med utskifting av taktekking.

* Det er utskiftet råtne vindski på «forsiden» av huset etter mellom takstbefaringene.

Innvendig > Pipe og ildsted:
• Peis på hovedsoverom er stengt/plombert iflg. eier. Det kan komme vann inn ved sterk nedbør
• Avskalling/sprekkdannelser i pipen utvendig. Synlige rester etter klatreplante.
• Svertesopp. Noe misfarging.
• Sprekkdannelser i pipeløp i u.etg. Er delvis pusset men ikke fagmessig utførelse.

- Pipeløp og ildsteder må kontrolleres og utbedres. Lekkasjeproblematikk må tettes.

Våtrom > U.etasje/kjeller > Vaskerom u.etg. > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

- For å tåle normal bruk etter dagens våtromskrav må vaskerommet oppgraderes.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen
• Betydelig med mose

Utvendig > Nedløp og beslag:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen
• Mye svertesopp på fasader
• Malingsavskalling av varierende grad

Utvendig > Vinduer:
• Gamle/originale vinduer og vinduer fra 1985: Vær- og bruksslitasje av varierende grad. Malingsavskallig og råte. Enkelte sprukne vindusglass

Utvendig > Kjellerdør:
• Original dør med vær- og bruksslitasje

Utvendig > Inngangsdør:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Utvendig > Veranda øverst:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
• Malingsavskalling
• Elde og slitasje

Fundamentering er ikke undersøkt da det krever inngrep i konstruksjoner.

Utvendig > Terrasse 1.etg.:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
• Sprekkdannelser i terrasseplattingen over u.etg.
• Sprekker mellom sementfuger og skifer

Innvendig > Overflater - 2:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

Innvendig > Rom Under Terreng:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur

Innvendig > Innvendige trapper:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Innvendig > Innvendige dører:
• Flere dører er ute lodd dvs. blir ikke stående i åpen posisjon
• Innerdører med generell elde og slitasje

Innvendig > Teknisk rom/fyrrom:
Gjelder rommet (gjelder ikke det vannbårne varmesystemet):
• Originalt sluk og hovedkonstruksjoner med den elde og slitasje det medfører
• Lufteventil er blendet
• Omfattes også av punktet "Rom under terreng" mht. salt- og fuktutslag

Våtrom > 2.etasje > Bad 1 hoveddel 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt:
• Ukjent alder
• Manglende dokumentasjon

Spesialrom > U.etasje/kjeller > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon:
• Det er ikke ventilasjon i rommet, dvs. ikke lufteventil i yttervegg eller luftespalte i vindu. Original standard

Tekniske installasjoner > Vannledninger - originale:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør - originale:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
• Manglende dokumentasjon for anlegget
• Ukjent når siste service er utført

Tomteforhold > Drenering:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
• Grunnmuren har sprekkdannelser

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Etasjeskille 3.etg./loft:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Etasjeskille 2.etg.:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Innvendig > Etasjeskille 1.etg.:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Våtrom > U.etasje/kjeller > Vaskerom u.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen
• Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i vaskerommet

Våtrom > 2.etasje > Bad 1 hoveddel 2.etg. > Overflater Gulv:
• Sluk er vanskelig å inspisere og rense
• Ukjent alder
• Manglende dokumentasjon

Våtrom > 2.etasje > Bad 1 hoveddel 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning:
• Glippe mellom benkeplate og silikonfuge

Våtrom > 2.etasje > Bad sep.del 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Våtrom > 2.etasje > Bad sep.del 2.etg. > Ventilasjon:
• Det mangler luftespalte under dørbladet

Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Overflater Gulv:
• Det er ikke synlig membranoppkant ved dørterskel

Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt:
• Ikke mulig å konstatere membranløsning

Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne

Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Ventilasjon:
• Luftespalte mangler under dørbladet

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken sep.del > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Røranvisning mangler

-Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Tekniske installasjoner > Oppvarming:
• Defekte varmekabler i hall med trapp

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme
• Det er observert dryppmerker

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

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

• Eier opplyser om defekte varmekabler i hall og at elektriker ikke finner feilen. Det gjøres det oppmerksom på

• Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann. Elektriker må vurdere el.anlegget og gjøre en kostnadsvurdering av nødvendige tiltak.

Se vedlagte Tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
• Avskalling på forstøtningsmuren

Tomteforhold > Terrengforhold:
• Terrenget faller inn mot bygningen som gir gode forhold for vann inn mot grunnmuren

Det ble ikke observert stående vann på tomten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tre lamper over spisebord
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vinskap i hvelv/bod 3
- Speil over vask i innredet rom på loftet

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle hvitevarer på begge kjøkken

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Deler av boligen er i dag utleid til et samboerpar for kr. 15 000 pr. mnd. Det er tre måneders oppsigelse. Leietaker er innforstått med at huset selges, men har gitt uttrykk for at de ønsker å fortsette leieforholdet om kjøper ønsker dette.

Boligen kan for øvrig leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske varmekabler i flere rom
- Radiatorvarme

* Defekte varmekabler i hall med trapp. I følge eier finner ikke elektriker feilkilden.

Varmesentral:

Nyere varmesentral basert på varmtvann fra bereder til radiatorer. Anlegget ble montert i regi av forrige eier. Eier opplyser at anlegget fungerer fint i dag.

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

På eiendommen er det nedgravd oljetank. Denne er i følge selger sanert.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 52 863 kWh. (2024).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 40 879,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

- Vann-og avløpsgebyr
- Feie-og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Kjøper må påregne følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Bygning- og innboforsikring

- TV / Fibernett
- Strømutgifter

Selger opplyser at det til sameiet betales en femtedel av strømutgiftene til garasjen (vifte og varmekabler ol.)

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

Eiendomsskatt

Kr 27 889,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er mottatt av Oslo kommune. Fakturering skjer kvartalsvis.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 9 666 826,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 20 238 323,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier betaler kr. 1289 pr. mnd. for produktpakke med TV og fibernett fra Viken Fiber og Altibox.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet består kun av fem enheter og er ikke videre organisert. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen: Gnr. 28, Bnr. 463 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Det foreligger vedtekter med diverse bestemmelser og situasjonskart med disponeringsgrenser.

Selger opplyser at det til sameiet betales en femtedel av strømutgiftene til garasjen (vifte og varmekabler ol.)

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 510 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt for seksjonene i sameiet. I vedtektene har hver seksjon fått tegnet inn sitt bruksområde av tomten. Den totale tomten for sameiet har en størrelse på 2510 kvm. Utearealer til den respektive seksjonen er regulert i vedtektene.

Tomten er pent opparbeidet med stensatte gangarealer og skiferlagte terrasseplattinger. Inngjerdet hage, beplantet med plen, busker og trær. Bakre delen av tomten er naturtomt, opparbeidet med stor gruslagt platting, forberedt til å belegges med heller/stein eller annet egnet materiale.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Frits Kiærs vei 5B har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Ullernåsen. Høyt og fritt med gode sol- og utsiktsforhold. Rolig og tilbaketrukket fra Vækerøveien, med nærhet til et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. Et populært boligområde med kort vei til skoler, barnehager, friområder, idrettsplass, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Ullernåsen er et område med gode kollektivtilbud. T-banestasjonen på Åsjordet ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, og herfra tar det kun 11 minutter til Majorstuen. Det er ca. 500 meter til nærmeste bussholdeplass, og flere bussruter betjener området. Med bil tar det ca. 3 minutter til Røa sentrum, 8 minutter til Lysaker og 14 minutter til Oslo sentrum. Dette gir en svært god tilgjengelighet, både til Oslo sentrum og områdene rundt.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærheten. Det Under 10 minutters gange til både Lysejordet barneskole og Bjørnsletta ungdomsskole. Montessoriskolen Lyse ligger også i nærområdet. Området er rolig og trygt, med flere lekeplasser og friområder, samt en stor gresslette med fotball- og basketballbane. Like nedenfor renner Lysakerelven forbi.

For den aktive er det mange fritidsmuligheter. Ullern Idrettsforening tilbyr aktiviteter som bandy, fotball, håndball og basketball, mens Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til ved Ullern Kirke. Oslo Golfklubb på Bogstad er også en kort kjøretur unna. Området har flere treningssentre, som Basic Norge, samt Sats på CC Vest og Røa som ligger i tilknytning til Røa bad. Røa bad er et flott svømmeanlegg med basseng og velværeavdeling.

Det er gode muligheter for både dagligvarehandel og utvidet shopping. Rema 1000 er kun en kort gåtur unna, og det er kort vei til både Røa Torg og CC Vest på Lilleaker. Begge senterne har et bredt servicetilbud, inkludert apotek, frisør, vinmonopol og dagligvarebutikker. For de som ønsker et større shoppingutvalg, er det kort vei til Lysaker, sentrum og Sandvika.

Området byr på flotte turmuligheter langs Lysakerelven, med fine gangveier som fører til Lysaker brygge og videre til Bogstadvannet. I tillegg er det kort vei til både Mærradalen, som tilbyr fine turstier og naturskjønne omgivelser. Her finner du også et stort rekreasjonspotensial med smale og brede stier som appellerer til både korte turer og lengre naturopplevelser. På vinterstid er det gode forhold for langrenn, og det er kort vei til Nordmarka med utallige tur- og skimuligheter, samt

både Wyllerløypa og Tryvann alpinbakke.

Alt i alt har eiendommen en flott og praktisk beliggenhet, med nærhet til både naturskjønne turmuligheter, skole- og barnehagetilbud, samt et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Skoler og barnehager

Området sokner til Bjørnsletta skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Skogfuglen barnehage som ligger rett over veien for boligen. Det er i tillegg kort gangavstand til både Lysejordet- og Ullernkollen barnehage.

For ytterligere informasjon om barnehagetilbudet i området, se:
https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 10.02.1947 og et attestert arkivkort for tilbygg, datert 1963.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg Tillatelse datert 27.02.2013 for riving av dobbeltgarasje og uthus, samt fasadeendringer bolig (tegning vedlagt salgsoppgave). Rivningsarbeidene og fasdeendringene er utført med unntak av balkong ut fra spisestue.

Det er i forbindelse med salget blitt avdekket at ansvarlig søker ikke har blitt søkt om ferdigattest for tiltaket. I følge plan og bygg vil saken arkiveres om det ikke foretas noe og tiltaket vil ikke være lovlig. For å få avsluttet saken med ferdigattest må det engasjeres en ansvarlig søker for endringssøknad og søknad om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for dette forholdet, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil bli gitt, og kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Innkjøring fra offentlig gate til felles garasjeanlegg.
Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-3812. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Skogfaret 31 - Riving av bebyggelse og oppføring av to tomannsboliger
Saksnummer: 202305812 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305812

Frits Kiærs vei 2 B - Oppføring av enebolig - Hus 1
Saksnummer: 202206885 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206885

Frits Kiærs vei 2 B - Riving av enebolig
Saksnummer: 202206194 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206194

Frits Kiærs vei 2 B - Oppføring av tomannsbolig - Hus 2
Saksnummer: 202206888 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202206888

Hoffsjef Løvenskiolds vei 48 B - Oppføring av enebolig
Saksnummer: 202118583 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118583

Frits Kiærs vei 11 A - Oppføring av to eneboliger med felles parkeringskjeller, riving av garasje og småbebyggelse, flytting av avkjørsel og endring av eksisterende hus fra tomannsbolig til enebolig samt oppføring av underjordisk heis
Saksnummer: 202306029 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306029

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/463/2:
17.01.1946 - Dokumentnr: 12606 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1947 - Dokumentnr: 3165 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1947 - Dokumentnr: 9397 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1950 - Dokumentnr: 2684 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1951 - Dokumentnr: 8725 - Erklæring/avtale
ANG FJERNING AV FORSTERKNINGSMUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1956 - Dokumentnr: 13547 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2014 - Dokumentnr: 351100 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Frits Kiærs vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2015 - Dokumentnr: 199690 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/5

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 190 000,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 51 869,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 290 559,- 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. 3 625,-.

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 5. februar 2026

Ansvarlig megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Meglerforetaket

Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Frits Kiærs vei 5B

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 463, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 396 m² BRA-i: 396 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-1890 **Referansenummer:** IP8528

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig fra 1949. Sentralt beliggende på Ullern like ovenfor Vækerøveien i veletablert område bestående av både villa-/småhusbebyggelse og leiligheter. Det er få minutters kjøring til både Røa, CC Vest med handlesenter og diverse andre servicetilbud. Det er gangavstand til Lysejordet skole og Bjørnsletta skole. Lysakerelven med tursti/gangvei året rundt i retning Lysaker og Bogstad er like i nærheten.

Bolgen fremstår som lys og trivelig. Den har en innholdsrik planløsning. En del av boligen har egen inngang og er over to plan.
Boligen er en seksjon i et sameie bestående av 5 seksjoner.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til boligen via egen gangsti med noen trappetrinn opp fra felles gårdsplass. Hovedinngang er på nederste plan.

Utsikt i retning Bærum vest i tillegg til området rundt med bebyggelse.

Det disponeres 2 åpne biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg i på nedsiden.

Hage og terrasseplatting ut fra 1.etg.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Ullern
Grunnkrets: Ullernåsen
Valgkrets: Lysejordet skole
Skolekrets: Bjørnsletta

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ENEBOLIG

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

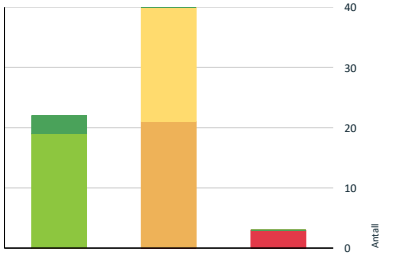
Bruksendring av boligen er ikke formelt søkt om til kommunen. Dvs. flere rom brukes til annet formål enn det ark.tegningen er byggemeldt som.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

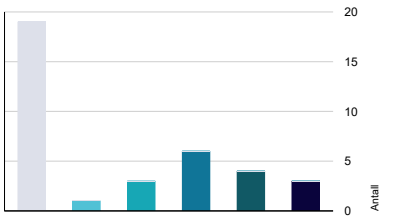
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje/kjeller > Vaskerom u.etg. > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Kjellerdør** Gå til side
- **Utvendig > Inngangsdør** Gå til side
- **Utvendig > Veranda øverst** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse 1.etg.** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Teknisk rom/fyrrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - originale** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - originale** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 1 hoveddel 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Spesialrom > U.etasje/kjeller > Separat toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

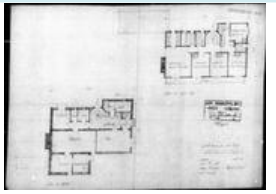
- Innvendig > Etasjeskille 3.etg./loft — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille 2.etg. — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille 1.etg. — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Oppvarming — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad sep.del 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad sep.del 2.etg. > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 1 hoveddel 2.etg. > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 1 hoveddel 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad 2 hoveddel 2.etg. > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken sep.del > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > U.etasje/kjeller > Vaskerom u.etg. > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Enebolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 01.09.1947
Igangsatt dato: 01.09.1947
Tatt i bruk dato: 01.12.1949
Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Ukjent

Vedlikehold
Boligen fremstår med vedlikeholdsetterslep.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er hovedsaklig tekket med betongtakstein med unntak av takpapp på mindre del av takflaten.

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

Betydelig med mose.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det må påregnes utskifting av taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er fra ukjent årstall/eldre. Beslag rundt rørgjennomføringer og rundt pipeløp er fra byggeåret.
Det er snøfangere på begge sider av tak.
Det er ikke plattform inntil pipeløp for feier/tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Ved nedbør er det enkelt å se om takrenner er tette/utette og evt. har tilfredstillende fall.
Beslag på yttertak må kontrolleres nærmere og oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i reisverk som utvendig er kledd med grov tømmermannskledning. Isolasjonsforhold er fra byggeåret, ikke undersøkt nærmere da det krever inngrep.
Noe utvendig kledning er utskiftet i regi av dagens eier.
Huset ble malt i 2013 iflg. forrige takst. Huset ble malt også før siste takstbefaring av undertegnede.

Musebørste (hindre mus i å komme inn i lufteåpningen mellom grunnmur og utvendig kledning) er observert oppunder utvendig kledning på tilfeldig valgt sted (ikke kontrollert andre steder).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Mye svertesopp på fasader.
Malingsavskalling av varierende grad.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Svertesopp må fjernes.
Avskalling og råte i de mest utsatte områdene.
Det kan ikke utelukkes forekomst av råte innenfor utvendig kledning med råte/avskalling.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlig musebørste. Vanskelig å vurdere luftingen.



Fasader



Avskalling. Råte.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Originalt yttertakskonstruksjon. Sperretak. Deler av loftet er isolert tidligere, ukjent tidspunkt og utførelse.

Det er utskiftet råtne vindski på «forsiden» av huset etter mellom takstbefaringene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Synlige fuktskjolder i undertak i kott og på råloftet.
Isolasjonsforhold fremstår rotete og ikke fagmessig utført.
Råte observert ved takrenne utenfor separat del på baksiden av huset og ved gesims øverst.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes utskifting av deler av yttertakets treverk med råte og betydelige fuktskjolder. Gjøres i sammenheng med utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskjolder i undertak/treverk.



Begrenset lufting av takkonstruksjonen.



Protimeter fuktsapparat gjorde ikke utslag ved tilfeldige fuktsøk på noen utvalgte fuktskjolder.



Avskalling og råte oppunder gesims sett fra bakkenivå.

TG 1 Vinduer - fra 2022

Isolérglass i trerramme datert 2022.

Årstall: 2022

TG 2 Vinduer

Det er varierende type vinduer og alder på disse. Gamle/originale vinduer og vinduer fra 1985 gis TG2-3 avhengig av hvilke avvik vinduene har.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gamle/originale vinduer og vinduer fra 1985: Vær- og bruksslitasje av varierende grad. Malingsavskallig og råte. Enkelte sprukne vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting evt. utbedring av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Originalt trådglassvindu.



Nyere finduer.



Vindu fra 1985.



Gammelt vindu med avskalling/råte.

TG 1 Inngangsdør sep.del

Ny inngangsdør med isolérglassfelt.

Årstall: 2023



Inngangsdør til 1.etg.



Dato 2023.

TG 2 Kjellerdør

Enkel kjellerdør i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Original dør med vær- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Kjellerdør

TG 2 Inngangsdør

Hovedinngangsdør i treverk.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må vurderes utskifting av døren evt. oppussing/utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedinngangsdør



Dørterskel/beslag. Dørblad.

Opprinnelig brannbalkong i 1.etg.

Opprinnelig brannbalkong i 1.etg. er fjernet, årsak til det er ukjent for takstmann. Det gjøres oppmerksom på at balkongdøren må sikres bedre.

TG 2 Veranda øverst

Veranda ut fra hovedsoverommet. Bygget med støpt dekke og stål forankret til ytterveggen.

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

Malingsavskalling.
Elde og slitasje. Fundamentering er ikke undersøkt da det krever inngrep i konstruksjoner.

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

Vær klar over lavt rekkverk.
Det må påregnes utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veranda. Malingsavskalling.



Rekkverkshøyde



Noe antydning til råte enkelte steder. Svertesopp.

TG 2 Terrasse 1.etg.

Nyere terrasseplatting over u.etg. ut fra stue mot vest. Eldre terrasseplatting på terreng mot nord på siden av huset.

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

Sprekkdannelser i terrasseplattingen over u.etg.
Sprekker mellom sementfuger og skifer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av begge terrasser men av varierende grad og omfang.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser. Mose.



Sprekker mellom sementfuger og skifer.



Lavt rekkverk.



Gammel terrasseplatting.

Utvendige trapper

Utvendige trappetrinn i naturstein/granitt på terrenget. Gangvei med brostein. Øverste trapp er av nyere dato.
Generell elde og slitasje.

TG 1 Terrassedør hovedstue

Nyere terrassedør/balkongdør.

MERK: Verandadør i spisestuen må enten sikres permanent dvs. låsen fjernes og blendes evt. byttes til et vindu med fast karm.

Årstall: 2022

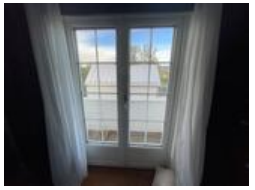
Tilstandsrapport



Terrassedør i 1.etg.



Balkongdør er ikke sikret med rekkverk. Døren er låst.



Verandadør på soverom.



Verandadør på soverom.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Originale overflater med stor slitasje, avskalling, saltutslag o.l. gis TG2-3 avhengig av slitasjegrad og er hovedsaklig i u.etg. Disse flatene har også noe varierende alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell oppussing må påregnes i de aktuelle rommene. Kostnadsvurdering kan avvike betydelig avhengig av tiltak og omfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Fliser. Parkett. Malt betong.
Veggflater består av: Malt mur/betong. Malte plater. Fliser.
Himlinger består av: Malte plater. Malt panel.

Det er varierende alder, type overflater og tilstand. Det er både originale og flater nyere enn 2019. Slitasjegrad avhenger av hvilket rom som vurderes og bruken av rommet.
Det gis TG1 på de minst slitte overflatene uansett alder tatt i betraktning normal bruk.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Parkett/tregulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv. Noe nivåforskjeller i u.etg.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: ENTRÉ og HALL

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 8 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 9 mm

Tilfeldig valgte rom. Det er varierende skjevheter i øvrige rom.





Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 3.etg./loft

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: BEGGE LOFTSROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 21 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 28 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille 2.etg.

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE SEPARAT DEL OG HALL 2.ETG.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 20 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

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

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 2 Etasjeskille 1.etg.

Det er trolig støpt etasjeskille på hele etasjen.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: HOVEDSTUE OG SPISESTUE

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 14 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 19 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

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

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Det anbefales radonmåling, evt. behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 3 Pipe og ildsted

Ildsted: Peis i stue. Peis på hovedsoverom 2.etg.
Type pipeløp: Murt pipeløp, pusset og malt utvendig.
Ikke brennbar plate på gulv:
Synlige sider av pipeløp: Varierende

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Pipe over tak er kun besiktiget fra bakkeplan da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Peis på hovedsoverom er stengt/plombert iflg. eier. Det kan komme vann inn ved sterk nedbør.
Avskalling/sprekkdannelser i pipen utvendig. Synlige rester etter klatreplante.
Svertesopp. Noe misfarging.
Sprekkdannelser i pipeløp i u.etg. er delvis pusset men ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipeløp og ildsteder må kontrolleres og utbedres. Lekkasjeproblematikk må tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Peis i stue.



Peis på hovedsoverom.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Protimeter fuktapparat gjorde utslag på innside av grunnmur på tilfeldig valgte steder i u.etg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Dreneringsforhold og tekking over/rundt terrassen (over u.etg.) må utbedres.
Det må etableres bedre ventilasjon og varme i u.etg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Salt- og fuktutslag.



Salt- og fuktutslag.



Salt- og fuktutslag.



Salt- og fuktutslag.

TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapper fra byggeåret. Heltre, malte trinn i hovedtrapp. Originalt gulvbelegg i bitrapp.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

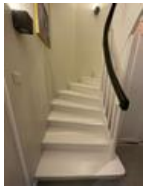
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Original trapp med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vær klar over lavt rekkverk og manglende håndløper mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedtrapp



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Hovedtrapp



Bitrapp

TG 2 Innvendige dører

Innerdører er hovedsaklig fra byggeåret. Malte dører i treverk.

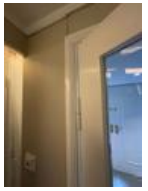
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Flere dører er ute lodd dvs. blir ikke stående i åpen posisjon.
Innerdører med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes justering av dører som ikke er i lodd.

Tilstandsrapport



Innerdør type.



Innerdører type.

TG 2 Teknisk rom/fyrrom

Teknisk rom/fyrrom inneholder bl.a. originalt sluk i gulv og teknisk anlegg for vannbåren varme tilknyttet elektrisk bereder,
Rommet ansees ikke som et våtrom til tross for at det er sluk i gulv. Rommet benyttes som et teknisk rom og tidligere fyringsanlegg og oljetank ble fjernet av forrige eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjelder rommet (gjelder ikke det vannbårne varmesystemet):

-Originalt sluk og hovedkonstruksjoner med den elde og slitasje det medfører.
-Lufteventil er blendet.
-Omfattes også av punktet "Rom under terreng" mht. salt- og fuktutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer og generell oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lufteluke er blendet.



Originalt sluk i gulv.

Andre innvendige forhold

Musefeller var satt ut i noen rom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

Generell

Baderommet ble renovert i regi av dagens eier. Arbeidet ble utført av fagfolk/firma.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2022



Baderom

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2022



Dusjhjørne



Malte plater

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROM SEP.DEL 2.ETG.:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 40 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall > 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Det er synlig membranoppkant ved dørterskelen.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Synlig dukmembran mellom dørterskel og feielist.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Type sluk: Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Type membran: Synlig dukmembran ved dørterskel. Membran på vegger (smøremembran) er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022



Slukrenne i dusj.



Dukmembran ved dørterskel (skrutrekker viser hvor).

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Veggmontert toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Vindu i yttervegg.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

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

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vises til evt. dokumentasjon for hvilken løsning som ble valgt mht. å synliggjøre evt. lekkasje toalettsisternen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet en elektrisk avtrekksvifte på loftet.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luftespalte under dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres en luftespalte under eller i dørbladet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekksvifte

2.ETASJE > BAD SEP.DEL 2.ETG.

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt nederst på vegg til venstre for baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

Generell

Største baderom i 2.etg. inneholder badekar med dusjarmatur, servant med blandebatteri på heltre benkeplate med skap under.

Alder og dokumentasjon på utførte arbeider er ukjent. Baderommet ble oppusset i regi forrige eier. På generelt grunnlag anbefales det å kontrollere sluk og membran utført av rørlegger.



Inspeksjonsluke er ikke tilgjengelig pga. fastmontert badekar foran.

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.



Overflate



Benkeplate er løsnet fra silikonfuge.

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROM 1 HOVEDDEL 2.ETG.:

Fra gulvflis ved dørterskel til så nærme topp slukrist som mulig (beliggende under badekar) 34 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser. Forutsetter at det er fall fra der målingen ble utført frem til slukrist.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Sluk er vanskelig å inspisere og rense.
Ukjent alder.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold er målt fremt til luken i badekarfronten.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent alder.
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avvik.

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med blandebatteri på heltre benkeplate med skap under. Badekar er silikonert til vegg. Inspeksjonsluke i badekarfronten. Åpning under badekaret langs gulvet ansees som tilfredstillende lufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glippe mellom benkeplate og silikonfuge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplate må justeres og ny silikonfuge må legges på.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Benkeplate og silikonfuge.

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet en elektrisk avtrekksvifte på loftet.



Avtrekksventil

2.ETASJE > BAD 1 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på hovedsoverommet mot baderommet Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600. , uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

Generell

Baderommet ble renovert i regi av dagens eier. Arbeidet ble utført av fagfolk/firma.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2022

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2022



Overflater (dusjhjørne)



Himling

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROM 1 HOVEDDEL 2.ETG.:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 31 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall < 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.
Fall > 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig membranoppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avviket ved en evt. lekkasjesituasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Type membran: Membran på vegger (smøremembran) er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke mulig å konstatere membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se dokumentasjon for hvilken løsning som er valgt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Årstall: 2022

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

Konsekvens/tiltak

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det vises til evt. dokumentasjon for hvilken løsning som ble valgt mht. å synliggjøre evt. lekkasje toalettsisternen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke synlig drensspalte i toalettsisternen.

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet en elektrisk avtrekksvifte på loftet.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luftespalte mangler under dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres en luftespalte under eller i dørbladet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekksventil



Det mangler luftespalte under dørbladet.

2.ETASJE > BAD 2 HOVEDDEL 2.ETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dette baderommet bl.a. fordi alder på baderommet er 0-5år og ansees derfor som "nytt" mht. teknisk alder. Protimeter fuktapparat gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i våtsonen. Det var ingen symptomer på fuktskade. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.

U.ETASJE/KJELLER > VASKEROM U.ETG.

TG 3 Generell

Vaskerommets hovedskonstruksjoner er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vaskerommet ble overflateoppusset til dagens løsning i regi av forrige eier i 2019.
Sluk er plassert under garderobeskap og opplyses å være originalt.
Det er ingen tilfredstillende membranløsninger eller fallforhold på gulvet i retning sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å tåle normal bruk etter dagens våtromskrav må vaskerommet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avtrekksvifte

U.ETASJE/KJELLER > VASKEROM U.ETG.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se punktet "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN SEP.DEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplate, stålkum med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin og plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Kjøkken separat del.

1.ETASJE > KJØKKEN SEP.DEL

Avtrekk

Ventilator over plass til frittstående komfyr. Det er ukjent for takstmann hvor avtrekksluften blir ført videre, ikke mulig å konstatere visuelt. Det antas være en kullfiltervifte.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator

1.ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og metallhåndtak, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Fuktmerker i benkeplate under blandebatteri.



Fronter

1.ETASJE > KJØKKEN HOVEDDEL

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketopp er ført til yttervegg.

Årstall: 2019

SPESIALROM

U.ETASJE/KJELLER > SEPARAT TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom fra byggeåret. Inneholder et toalett, veggmontert servant med blandebatteri, radiator på vegg, vindu i yttervegg. Det er flislagt gulv og vegger. Det er lagt nyere krom rørstrekk til servant og toalett. Originalt avløp under toalettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke ventilasjon i rommet, dvs. ikke lufteventil i yttervegg eller luftespalte i vindu. Original standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres ventilasjon i rommet.
Vær klar over originale konstruksjoner med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - originale

Originale vannrør i boligen.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Det må påregnes oppgraderinger av originale rørstrekk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vannledninger

Type rør: Nyere plastrør til to baderom i 2.etg. og kjøkken. Utført av Asssemblin i 2022.

Fordelerskap: Ja. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Nei, mangler.

Hovedstoppekran for boligen: Innenfor skap i u.etg., ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales i alle rom med vanninstallasjoner, mulig et krav i forbindelse med rørarbeider i 2022.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. forekomst av asbest som isolasjonsmateriale rundt originale vannrør er ikke kjent for takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Røranvisning mangler.

-Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avvik. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Originale kobberrør. Nyere plastrør. Over luke i himling på toalettrommet.



Hovedstoppekran



Rør på kjøkken.



Fordelerskap på bad.

TG 2 Avløpsrør - originale

Originale avløpsrør og sluk i u.etg./kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Originale avløpsrør og sluk må påregnes å enten utskifte eller renovere med strømpeløsning eller tilsvarende.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Avløpsrør

Soilrør opp til loft gjennom hele huset er byttet.

MERK: Vær klar over at øverste del av soilrør som går gjennom yttertak er original.



Nyere plastrør nederste, originalt øverst.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon - 2

Naturlig oppdriftsventilasjon i boligen med unntak av nevnte elektriske avtrekksvifte.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på loftet ble montert i 2022. Tilknyttet baderommene iflg. eier.

Årstall: 2022

TG 1 Oppvarming

Elektriske varmekabler i flere rom.
Radiatorvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Defekte varmekabler i hall med trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elektriker finner ikke feilkilden iflg. eier.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilfeldig termostatbryter til varmekabler.

TG 2 Varmesentral

Nyere varmesentral basert på varmtvann fra bereder til radiatorer. Anlegget ble montert i regi av forrige eier.
Eier opplyser at anlegget fungerer fint idag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for anlegget.
Ukjent når siste service er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få utført en service.

Tilstandsrapport



Fyringsanlegg med el.kjele.



Fyringsanlegg



Fyringsanlegg

TG 1 Varmtvannstank

Berederen er plassert i u.etg.
El.tilkobling er tilfredstillende.
Det er sluk i gulv.



Bereder

Alarm- og signalanlegg

Internett.

Lekkasjestopper: Nei, anbefales, mulig krav.
Komfyrvakt: Nei, anbefales, mulig krav.

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer i boligen. Radiatorene er originale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er observert dryppmerker.

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

Radiatorer må kontrolleres av rørlegger som vurderer evt. behov for tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radiator



Nyere termostat.



Avskalling



Dryppmerker på gulv og radiatorrør.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i bod i u.etg.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke oppført i kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Tilstandsrapport

Eier opplyser om defekte varmekabler i hall og at elektriker ikke finner feilen. Det gjøres det oppmerksom på.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det må utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Generell kommentar

Elektriker må vurdere el.anlegget og gjøre en kostnadsvurdering av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



El.tavle med forbruksmåler.



Kursanvisning



Inntaksledning på yttervegg.

Branntekniske forhold

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

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

Det anbefales en gjennomgang av boligen mht. brannsikring pga. boligens størrelse og alder.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er synlig fjell på tomten. Det er trolig alunskifer men kun en antagelse fra takstmann.
Det gjøres oppmerksom på at tomten er utbygget med boliger for få år siden.

Det er ikke gjort grunnundersøkelser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforhold er fra byggeåret. Ingen synlig fuktsikring utenpå grunnmur mot terreng.

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

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes oppgradering av dreneringsforhold. Det må påregnes gravearbeider dersom dreneringsforhold skal oppgraderes til et tilfredstillende nivå.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Taknedløp må ledes vekk fra grunnmur.



Grunnmur, ingen synlig fuktsikring.



Taknedløp må ledes vekk fra grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plasstøpt betong fundamentert på trolig komprimerte masser. Det ble trolig sprengt fjell i forbindelse med utgraving av kjelleren men det er også løse masser på tomten.
Det er vanskelig å vurdere om det har vær utsiging av masser under grunnmuren slik tomten fremstår idag.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en forstøtningsmur mellom denne boligen og nabobolig. Ingen synlige sprekkdannelser av betydning ble observert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Avskalling på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmur

TG 1 Terrengforhold

Bratt skråning på oversiden/baksiden av huset. Det er naturlig vegetasjon, løs stein og fast fjell.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen som gir gode forhold for vann inn mot grunnmuren.
Det ble ikke observert stående vann på tomten.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vær klar over terrengforholdene. Se også punkt for "Drenering".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengforhold



Terrengforhold

TG 1 Oppgradert avløpsledning

Forrige salgsoppgave opplyser følgende: "Eier opplyser at det er lagt nytt avløpsrør fra grunnmur til tilkoblingspunkt i vei."

Basert på denne opplysningen gis det TG1. Evt. dokumentasjon for arbeidet er ikke sett av takstmann, det tas det forbehold om.
Evt. utvendig stakekum er ikke lokalisert.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig hovedvannledning inn i huset er trolig fra byggeår, evt. annen opplysning er ukjent for takstmann. Evt. utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Oljetank

Evt. oljetank/brenselstank på eiendommen er ikke kjent for takstmann. Opprinnelig fyr innendørs er tidligere fjernet.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ENEBOLIG

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Råloft/3.etasje	53			53	
2.etasje	102			102	12
1.etasje	128			128	21
U.etasje/kjeller	113			113	
SUM	**396**				**33**
SUM BRA	**396**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Råloft/3.etasje	Uinnredet loftsrom, gang med trapp, innredet loftsrom		
2.etasje	Gang sep.del, soverom sep.del, bad sep.del 2.etg., stue sep.del, gang med trapp hoveddel, soverom 2, soverom 3, soverom 4 med peis, omkledningsrom, bad 1 hoveddel 2.etg., bad 2 hoveddel 2.etg.		
1.etasje	Entré sep.del, kjøkken sep.del, trapperom sep.del, trapperom hoveddel, kjøkken hoveddel, spisestue hoveddel, stue hoveddel, bibliotek hoveddel		
U.etasje/kjeller	Entré (hovedinngang u.etg.), separat toalettrom, lite trapperom, hall med hovedtrapp, innv.bod ("vinkjeller"), kontor/arbeidsrom, gang, trimrom, teknisk rom/fyrrom, innerste bod, hagebod, vaskerom u.etg., bod (hvelv), liten bod m/el.skap		

Kommentar

Veranda 2.etg. er avrundet opp til nærmeste hele tall 12m2 (TBA).
Terrasseplatting 1.etg. er 21m2 (TBA).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bruksendring av boligen er ikke formelt søkt om til kommunen. Dvs. flere rom brukes til annet formål enn det ark.tegningen er byggemeldt som.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder er målt til følgende i tilfeldig valgte rom:
U.etg.: 2,17m i hall
1.etg.: 2,47m i stue.
2.etg.: 2,31 i separat del. 2,33m i hall ved trapperom hoveddel.
3.etg./loft: Skråtak, varierende høyder.

Byggteknisk forskrift (TEK17) opplyser følgende:
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/bruksendring-i-eldre-boliger:
-Takhøyden kan være ned til to meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ENEBOLIG	304	92

Kommentar	
ENEBOLIG	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Andreas Jarbø som ga opplysninger	Kunde
27.9.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Henriette Bakken som ga opplysninger og viste eiendommen.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	463		2	2455 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Frits Kiærs vei 5B

Hjemmelshaver
Bakken, Henriette
Jarbø, Andreas

Kommentar
Felles, eiet tomt for seksjonene i sameiet.

Eierandel
1 / 5

Forretningsfører
Sameiets eiere sørger for drift av sameiet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate til felles garasjeanlegg.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2105
Vedtatt: 13.01.1976
Formål: Friområde/park
S-3812
Vedtatt: 18.10.2000
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse
S-3898
Vedtatt: 15.05.2002
Formål: Beregnet senterlinje vei, Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7184026			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2024	
2	29.09.2024	
3	03.10.2024	
4	20.01.2025	
5	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Andre bilder



Fukt- og saltutslag.



Fukt- og saltutslag.



Rørføring gjennom original luke må tildekkes/avsluttes bedre.



Originalt vindu.



Originalt soilrør innenfor luke i trapperom.



Kanalgate/sjakt bak trapperom.

Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO
Gnr 28 - Bnr 463
0301 OSLO

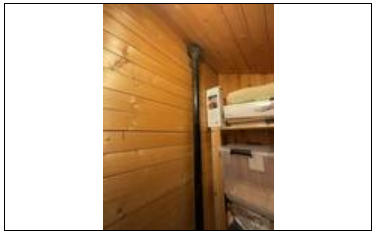
AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO



Nytt takvindu på loft.



Nytt vindu i gavel på loft.



Originalt støpejernsrør, trolig lufterør.



Inngang til bod.



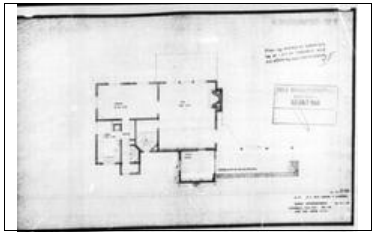
Pipeløp. Synlige merker etter tidligere klatreplante.



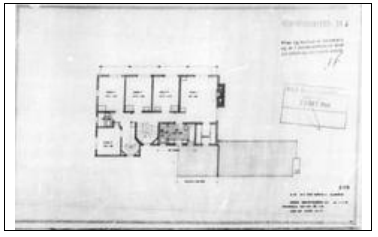
Avskalling på undersiden av støpt verandadekke.



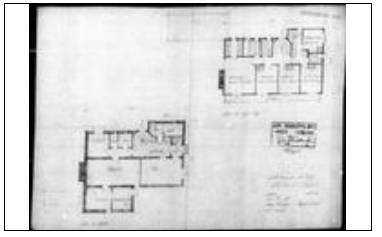
Innkjøring til felles garasjeanlegg ved veien.



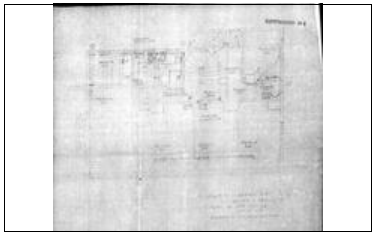
Ark.tegning datert 1960.



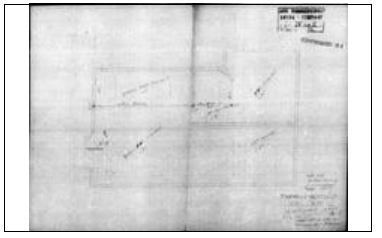
Ark.tegning datert 1960.



Ark.tegning datert 1947.



Ark.tegning datert 1947.



Ark.tegning datert 1947.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jarbø, Andreas	9578-5998-4-1705608	2025-09-15 09:39:07
Bakken, Henriette	9578-5999-4-1118480	2025-09-15 10:02:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. sep. 2025

Oppdragsnummer
22-0134/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frits Kiærs vei 5B, 0383 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Andreas Jarbø, Henriette Bakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7184026
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Assemblin, Alna ElektroAS, Membranleggeren Jørn Lagaard AS. Det har vært feil på badet i hybelen. Som følge av det renoverte vi dette badet, samt et annet bad, i 2022. Hhv. Rørleggertjenester, elektrikker, membran

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Assemblin, Alna ElektroAS, Membranleggeren Jørn Lagaard AS. Det har vært feil på badet i hybelen. Som følge av det renoverte vi dette badet, samt et annet bad, i 2022. På de to oppussede badene ble det lagt ny membran, vi har også oppgradert soilrør og flyttet sluk

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt Epoxy gulv i garasjen i 2024. I tillegg har vi skiftet en del vinduer hvis det teller som fasadearbeid. Garasjemannen (garasjen) og Myhrvang Byggteknikk (vinduer)

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: Div elektrikker arbeid (nye kurser, nye stikkontakter osv), samt på badene. Alna Elektro AS og Wist Mikaelsen & Gifstad AS

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbil lader i garasjen, installert av Bravida i 2020

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

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: Hybelkjøkkenet. Før vi tok over, ingen dokumentasjon, regner med det er faglært.

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?
Ja

Beskriv: Oljetanken skal være sanert før vi flyttet inn av forrige eier.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det har vært feil på badet i hybelen. Som følge av det renoverte vi dette badet i 2022.

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

Beskriv: Tidligere selger har plombert peisen på soverommet så vi har ikke brukt denne. Peisen i stuen fungerer og brannvesenet har vært på kontroll av pipeløp uten merknader (i 2020, tror vi).

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)
Ja

Beskriv: Det er saltutslag enkelte steder i kjeller og målt noe fukt, men ikke "rødt nivå" ifølge han som målte.

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

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

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

Beskriv: Noen av gulvene er litt skjeve, men ikke noe vi tenker over. Man kan enkelte steder se små sprekker i muren.

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: Vi har hatt mus inne noen ganger. Ved hjelp av Anticimex har vi funnet inngangsveiene som virker å ha løst problemet. Vi har sett noen få sølvkre, samt edderkopper og skrukketroll i underetasjen, men ikke skjeggkre.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedlagt boligprospektet, år 2024

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 vedlagt boligprospektet, år 2024

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

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?
Ja

Beskriv: Vi har ifbm salgsprosessen oppdaget at tidligere eier fikk en tillatelse til fasadeendring og enkelte andre forhold i 2013. Det ser i utgangspunktet ut til at samtlige tiltak er gjennomført, med unntak av oppføring av en mindre luftebalkong. Ansvarlig foretak (tidligere eiers selskap) har derimot ikke søkt om ferdigattest for dette.

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

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

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

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

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

Beskriv: Oljetanken skal være sanert før vi flyttet inn av forrige eier.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er et 70 år gammelt hus. Viser for øvrig til tilstandsrapporten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0134/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

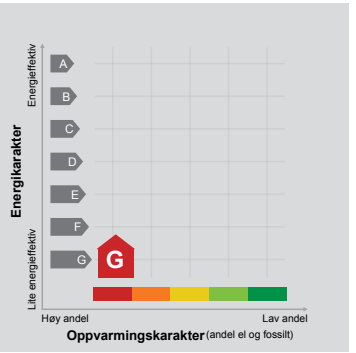
Navn	Dato	Navn	Dato
Bakken, Henriette	2025-09-15	Jarbø, Andreas	2025-09-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bakken, Henriette		bankID Jarbø, Andreas	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frits Kiærs vei 5B
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80070497
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-64877
Dato	07.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 49 352 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

49 352 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenking
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	396
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

VEDTEKTER
Sameiet FKV5

(etablert 05.03.2015)
Vedtekter endret 11.01.2016. Endringer i kursiv

§ 1 Navn, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet FKV5 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen:

gnr. 28 bnr. 463 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 5 likeverdige boligsseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon.
Hver seksjon disponerer deler av felles uteareal beliggende som vist med farger på vedlegg til vedtekter.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte seksjons hoveddel. Styret skal påse at eventuelle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller. Eventuelle felleskostnader skal fordeles i samme forhold som sameiebrøken.

§ 4 Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold av vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks, påhviler den enkelte seksjon.

Vedlikehold av Eiendommens fellesarealer og felles anlegg forøvrig er Sameiets ansvar.
Arealer gitt enerett til disponering, vedlikeholdes fullt ut av seksjonseier. Arealene skal holdes pent og ordentlig.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 5 medlemmer. Alle sameiere skal ha en representant i styret. Sameiermøtet kan ved enstemmig beslutning bestemme annen sammensetning.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til og avholdelse av sameiermøtet skal skje i henhold til eierseksjonsloven.

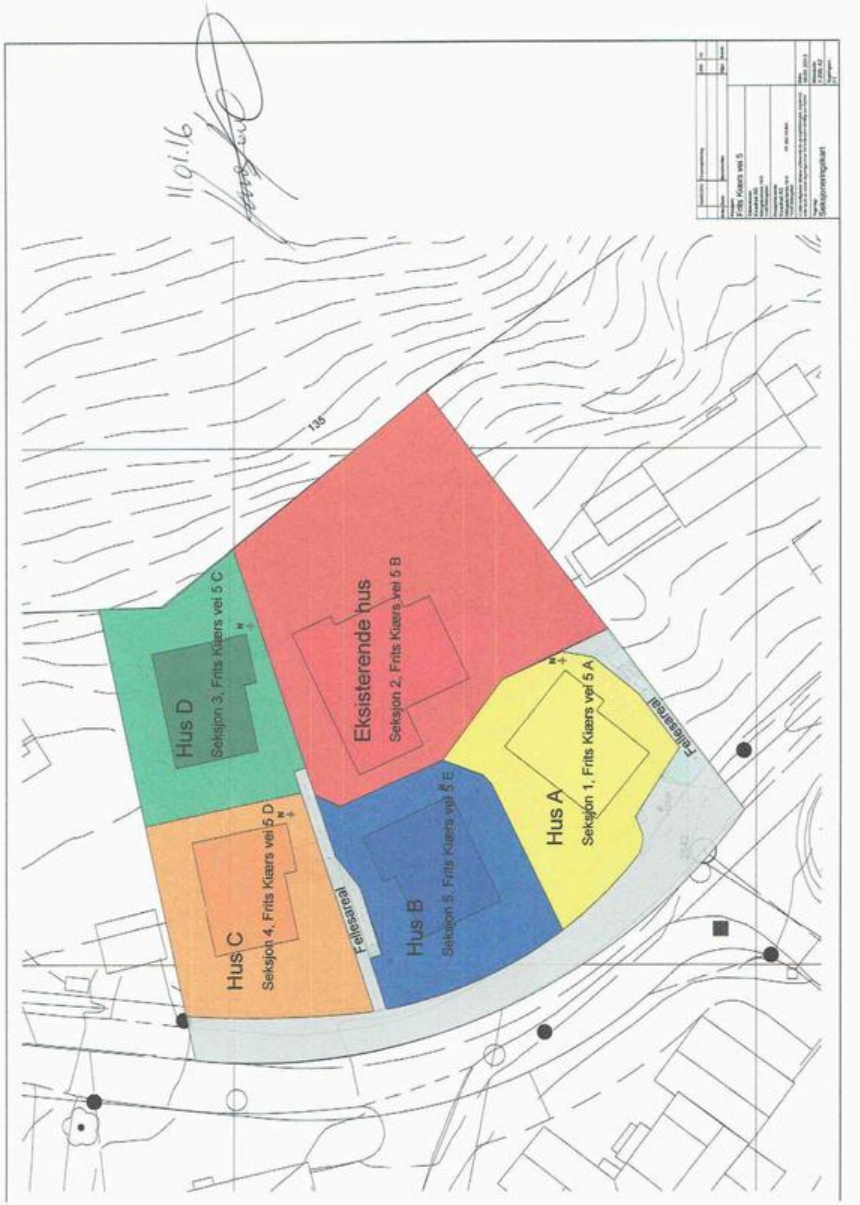
§ 7 Forholdet til lov om eierseksjoner

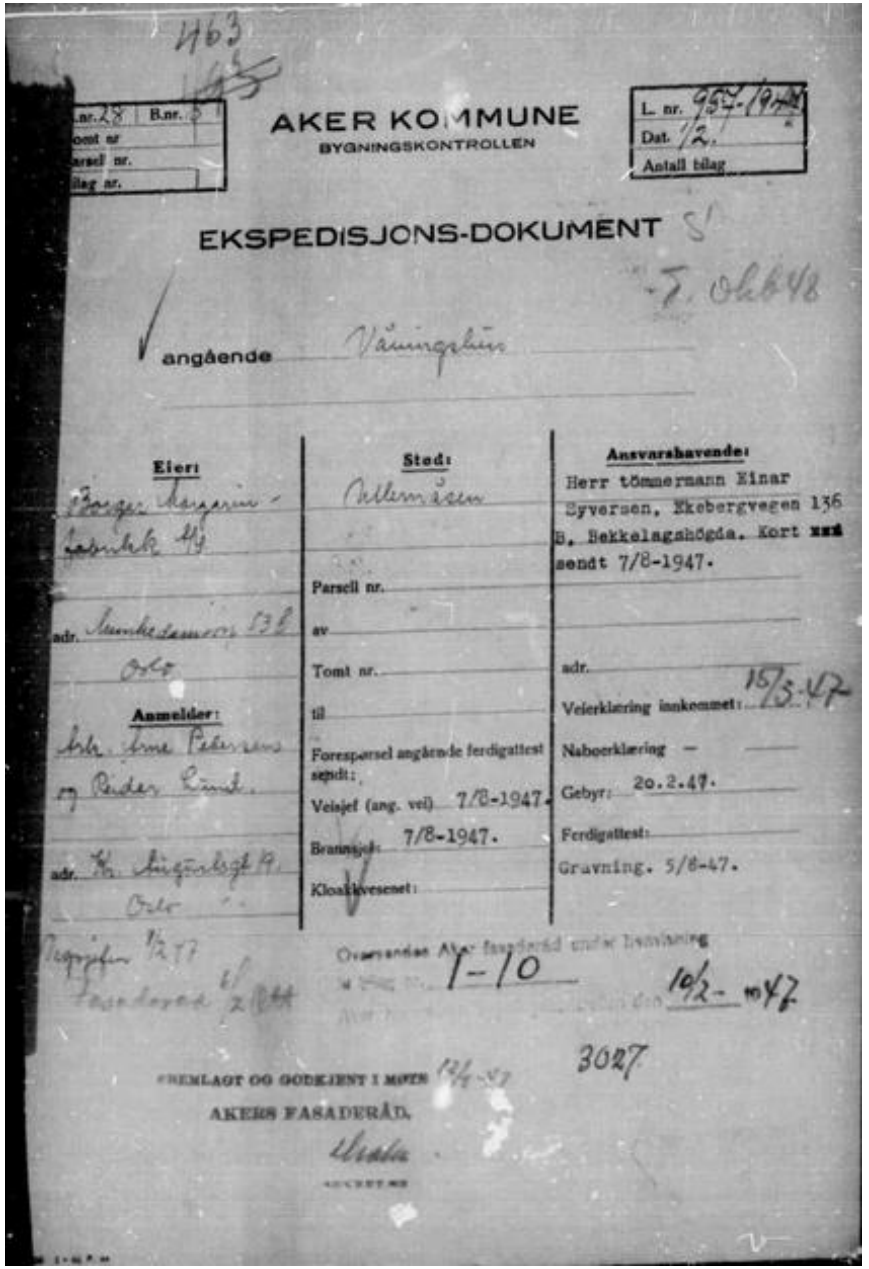
For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Oslo 11.januar 2016

Hans Krøvel

Vedlegg: Situasjonskart med disponeringsgrenser





1463

Gnr. 28 Bnr. 5
Tomt nr.
Parsell nr.
Tilag nr.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 957-1947
Dat. 1/2.
Antall tilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

Eier:
Bærum Margarin-fabrikk A/S
adr. Munkedamsveien 53 b
Oslo

Anmelder:
Arkt. Arne Pedersen og Peder Lund.
adr. Kr. Augustsgt 19.
Oslo

Sted:
Ullernåsen

Parsell nr.
av
Tomt nr.
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veisjef (ang. vei) 7/8-1947.
Brannsjef: 7/8-1947.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Herr tömmermann Einar Syversen, Ekebergvegen 136 B, Bekkelagshögda. Kort ~~xxx~~ sendt 7/8-1947.

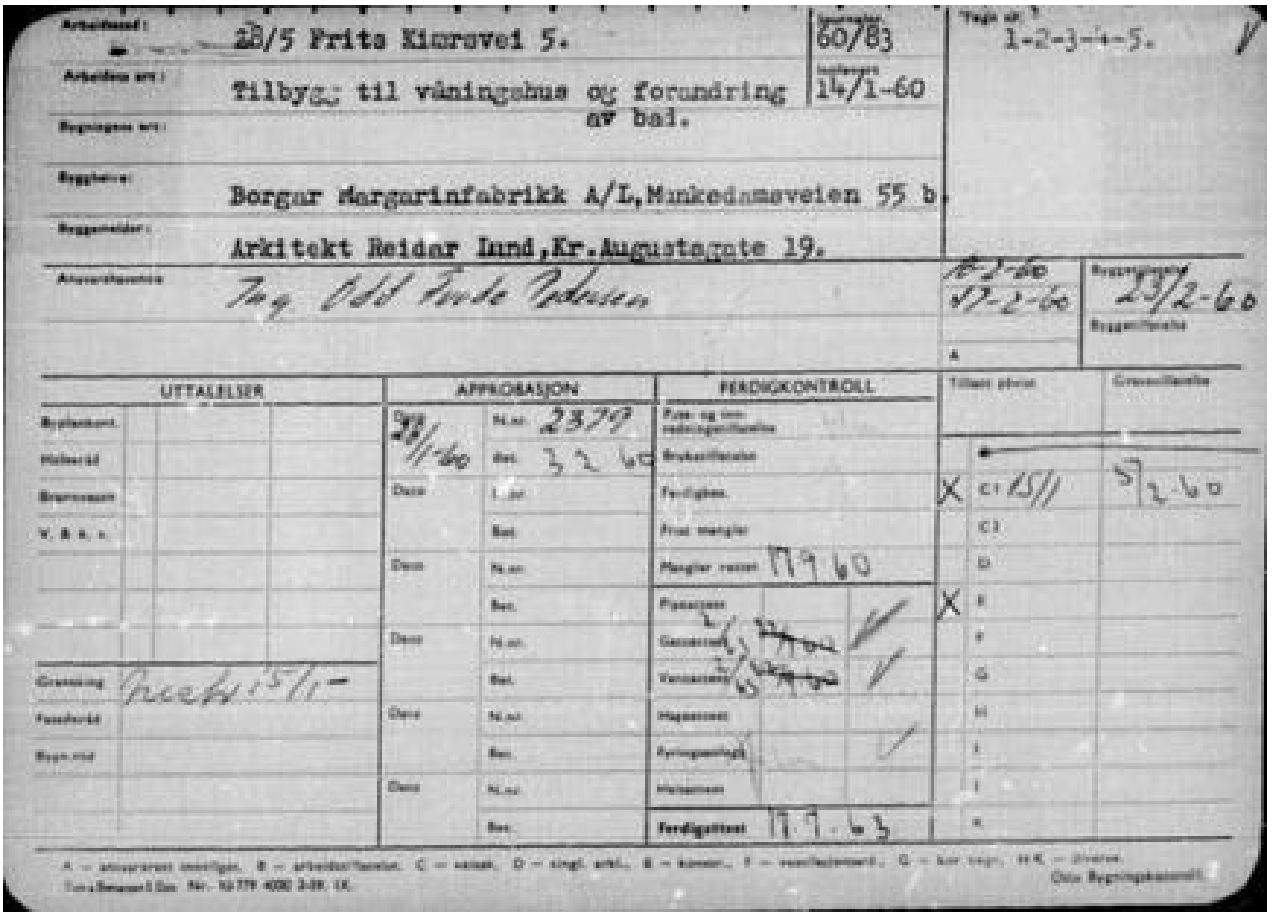
adr.
Velerklæring innkommet: 15/3-47
Naboerklæring —
Gebyr: 20.2.47.
Ferdigattest:
Gravning. 5/8-47.

Tegninger 1/247
Fasadeskal 1:100

Overrendes Akers fasaderåd under henvisning
1-10
10/2-1947

3027

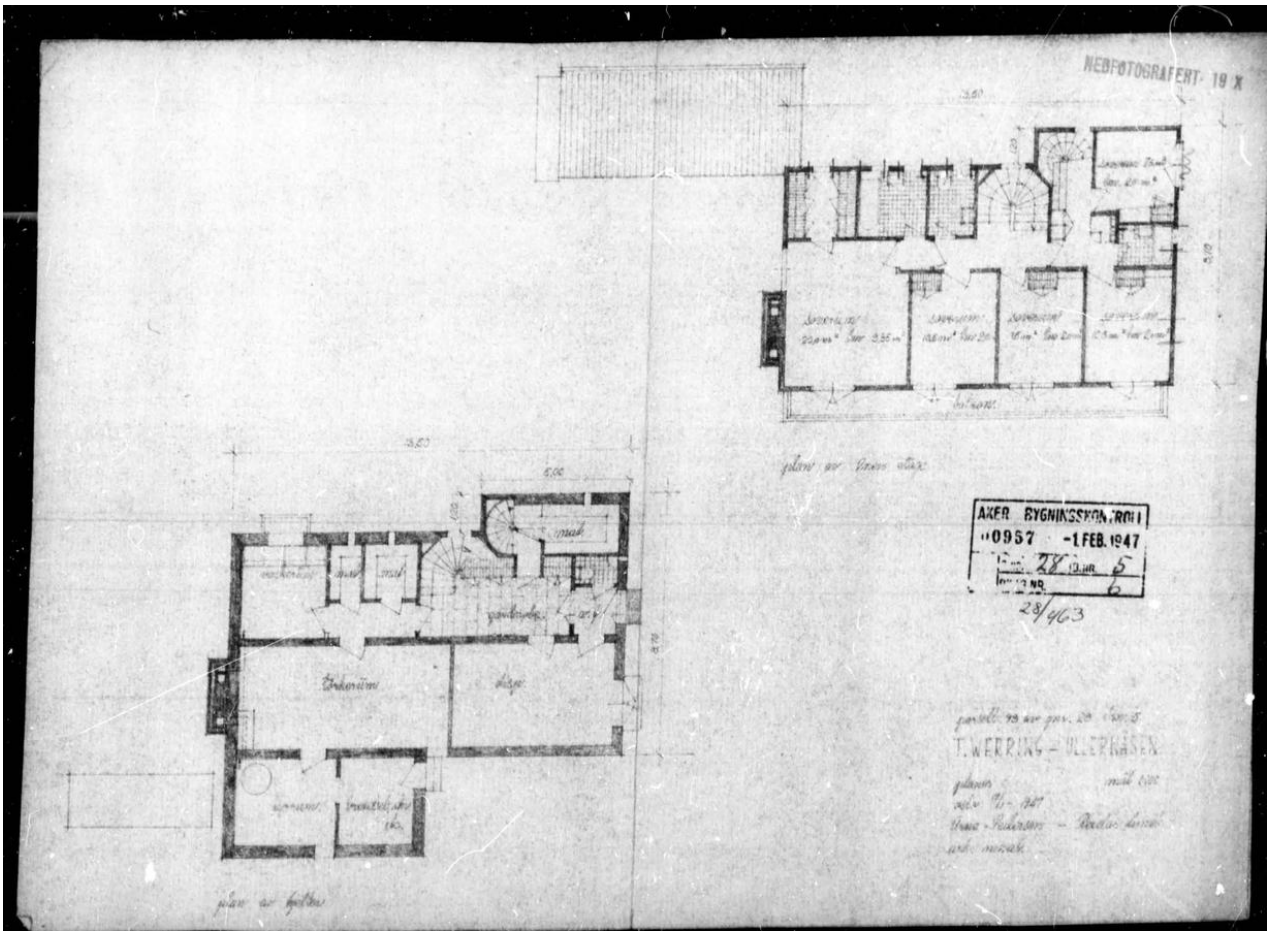
FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE 13/2-47
AKERS FASADERÅD.
Ulvedal

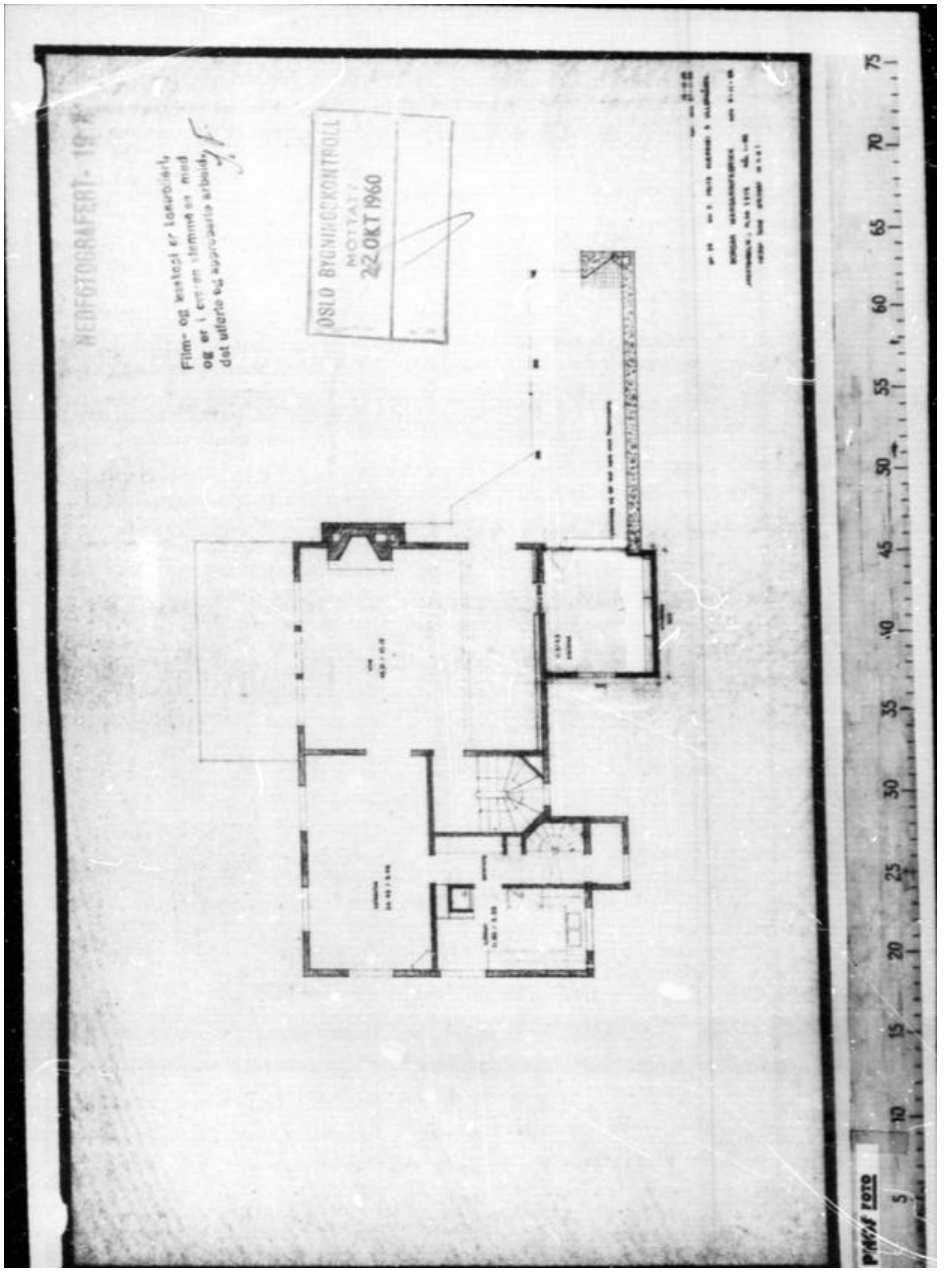


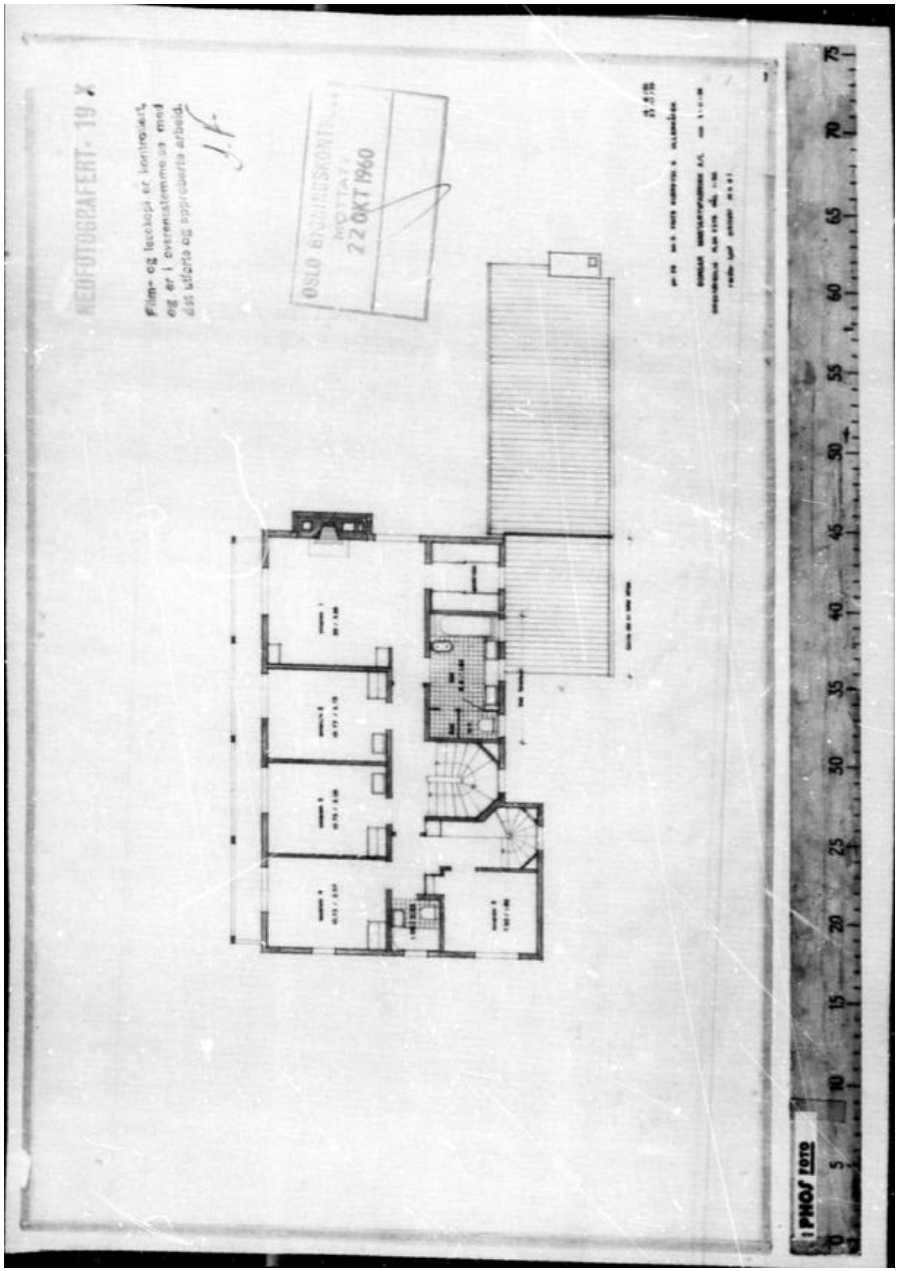
Arbeidssted: 28/5 Frits Kinosvei 5.
Arbeidets art: Tilbygg til våningshus og forandring av bad.
Byggingens art:
Byggherre: Borgar Margarinfabrikk A/L, Munkedamsveien 55 b.
Byggmester: Arkitekt Reidar Lund, Kr. Augustagate 19.
Ansvarshavende: Tømrer Odd Ruda Pedersen
60/83
Innkommet 14/1-60
Tegn nr. 1-2-3-4-5.
V
A 17-2-60 17-2-60
Byggemelding 23/2-60

UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravemelding
Byfullmakt.		Dato 28/1-60	Nr. 2379	Plan- og innredningsgodkjenning			
Helseråd			dat. 3.2.60	Brukstillatelse			
Brannvesen		Dato	Nr.	Ferdigbm.		X C: 15/11	5/2-60
V. & a. v.			Dat.	Frist mangler		C1	
		Dato	Nr.	Mangler rettet 17.9.60		D	
			Dat.	Pipeattest		X E	
		Dato	Nr.	Gassattest		F	
Gravemelding	Foreb. 15/1-		Dat.	Varmeattest		G	
Fundskrift		Dato	Nr.	Hageattest		H	
Byggeråd			Dat.	Kyllingeattest		I	
		Dato	Nr.	Heisattest		J	
			Dat.	Ferdigattest 17.9.63		K	

A = ansvarsrett innstilles, B = arbeidstillatelse, C = vaktmester, D = sjøfl. arbl., E = kjemiker, F = maskinfagarbeider, G = kun vegn., HK = privatvei.
Form Bestnr. II Gas. Nr. 10 779 4000 3-59. IX. Oslo Byggingskontoret


NEDFOTOGRAFERT 19 X
AKER BYGNINGSKONTOR
-1 FEB. 1947
28/463
T. WERRING – ULLERNÅSEN


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 OKT 1960


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 OKT 1960

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kvadrat AS
Billingstadsletta 19 B
1396 BILLINGSTAD

Dato: 27.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201301382-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITS KIÆRS VEI 5	Eiendom:	28/463/0/0
Tiltakshaver:	Kvadrat AS	Adresse:	Billingstadsletta 19 B, 1396 BILLINGSTAD
Søker:	Kvadrat AS	Adresse:	Billingstadsletta 19 B, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL TILTAK - FRITS KIÆRS VEI 5

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav c) og e) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 29.01.2013 samt tilleggsdokumentasjon mottatt 05.02.2013 og 20.02.2013 (Byantikvarens uttalelse). Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden omfatter riving av garasje og uthus på eiendommen på henholdsvis 45m² og 8m². Det gjøres endringer på eksisterende bolig der overbygg over boligens inngangsparti på fasade sydvest rives samt tak over uteplass på fasade nordøst. Takutspring på boligens nordvest fasade reduseres. Det foretas fasadeendringer på fasade sydvest hvor det innsettes et nytt vindu, ny dør, endring i størrelse på eksisterende vinduer og oppføring av en mindre luftebalkong på samme fasade. % BYA etter tiltak er oppgitt til BYA 7,52 %

Bakgrunn for riving er at det er innsendt søknad om rammetillatelse på fire eneboliger på eiendommen i henholdsvis kommunens saksnumre 201301060, 201301394, 201301398 og 201301399. Det er foreløpig ikke fattet vedtak i disse sakene.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt C i planen, S-3812, vedtatt 18.10.2000.

Varsling:
Dersom gate-/veigrunn må sperres/graves opp i forbindelse med rivingen må det sendes søknad om arbeids-/gravetillatelse til Bymiljøetaten.

Uttalelser fra annen myndighet
Det foreligger uttalelse fra Byantikvaren datert 20.02.2013. Byantikvaren har uttalt seg til riving av garasjen og uthuset på eiendommen og det erkjennes ingen bevaringsverdi knyttet til bygningene som foreslås revet. Byantikvaren har derfor ingen merknad til rivesøknaden.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse
Søker opplyser at rivetiltaket ikke vil overskride 100 m² og utløser derfor ikke kravet til avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Tiltak som omfatter fasadeendring av boligen, tilpasses øvrig vindusutforminger og boligen oppnår et "ryddigere" uttrykk etter at tak over uteplass og tak over inngangsparti i kjelleretasje fjernes.
Plan- og bygningsetaten forutsetter at det ikke foretas innvendige søknadspliktige endringer i forbindelse med fasadeendringene.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201301382			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan riving	D1	10.01.2013	1/8
Ny fasade nordvest og sydvest	E3	10.01.2013	1/11
Ny fasade sørøst og nordøst	E4	10.01.2013	1/12

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201301382	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
995708124 KVADRAT AS	SØK - ansvarlig søker, tiltaksklasse 1 PRO - arkitekturprosjektering, riving- og fasadeendringer, tiltaksklasse 1 UTF - diverse riving og fasadeendringer av enebolig, tiltaksklasse 1

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

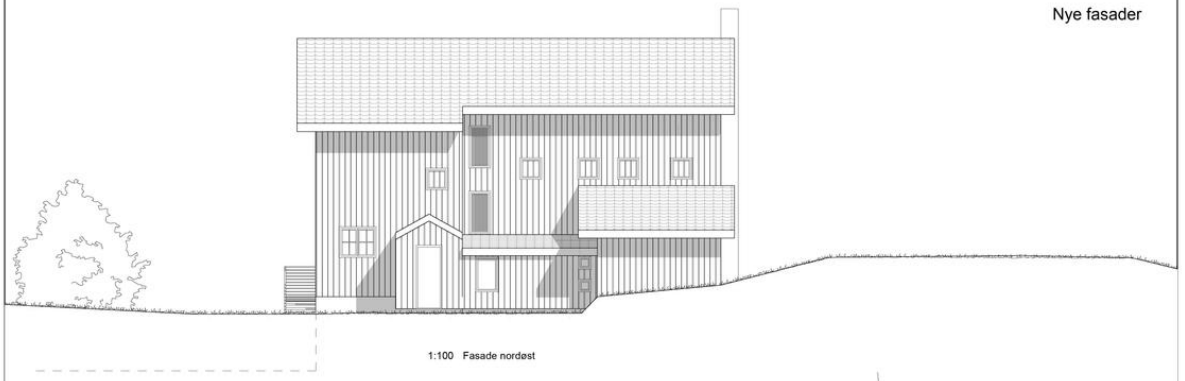
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2013 av:

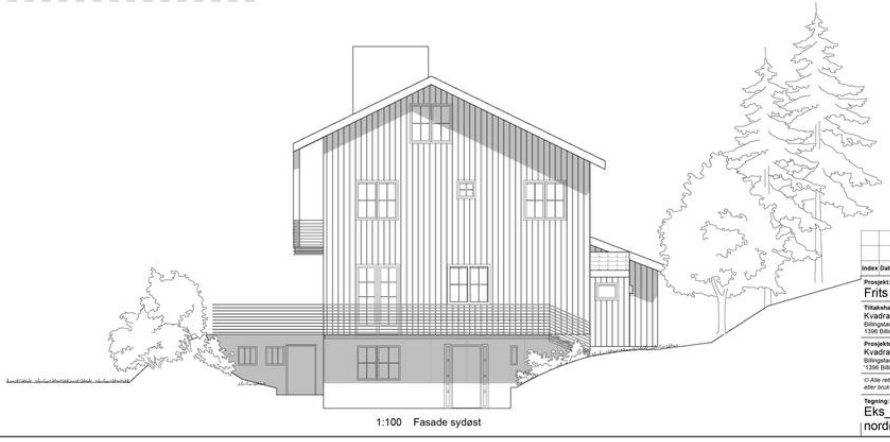
May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Nye fasader



1:100 Fasade nordøst



1:100 Fasade sydøst

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Frits Kiærs vei 5

Tiltakshaver:
Kvadrat AS
Billingstadsletta 19 B
1396 Billingstad

Prosjekterende:
Kvadrat AS
Billingstadsletta 19 B Tlf. 909 74 860
*1396 Billingstad

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 10.01.2013

Tegning: Eks_hus_ny_Fasade_sørøst_og_nordøst

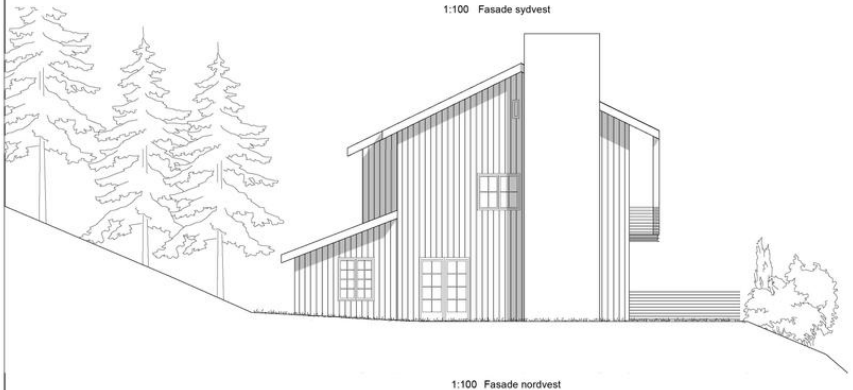
Målestokk: 1:100

Vedleggsnr.: E4

Nye fasader



1:100 Fasade sydvest



1:100 Fasade nordvest

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt:
Frits Kiærs vei 5

Tiltakshaver:
Kvadrat AS
Billingstadsletta 19 B
1396 Billingstad

Prosjekterende:
Kvadrat AS
Billingstadsletta 19 B
1396 Billingstad
Tlf. 909 74 860

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 10.01.2013

Tegning: Eks_hus_ny_Fasade_nordvest_og_sydvest

Målestokk: 1:100

Vedleggsnr.: E3

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0134/24
Vår referanse: 3597078/25034340
Bestilling: C3 2024-10-01 (4) 124

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
199690	200	5.3.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	463	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601823582
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995708124	KVADRAT AS		Billingtadsletta 19 B, 1396 BILLINGSTAD
210678	KRØVEL HANS		FRITS KJÆRS VEI 5 B, 0383 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	463

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal Bygning	Eiendomsrett tilgrunnet
0301	28	463	0	1	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	463	0	2	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	463	0	3	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	463	0	4	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	463	0	5	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 03.03.2015

Doknr: 199690 Tinglyst: 05.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

27.02.2015 09.00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	463		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
210676[redacted]	Hans Krøvel		48/100
995708124	Kvadrat AS		52/100

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

Lnr.	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	Lnr.	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	Lnr.	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	Lnr.	Formål [4]	Bruk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1	B	11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3	B	1	B	13				23				33			
4	B	1	B	14				24				34			
5	B	1	B	15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	5			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.02.2015
Kehl Strøm

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56

Rettet opp etter avtale med Hans Krøvel 24.02.2015
Kehl Strøm

5. Erklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 28.01.15	[signature]	HANS KRØVEL	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	463		1-5	**i Oslo kommune**

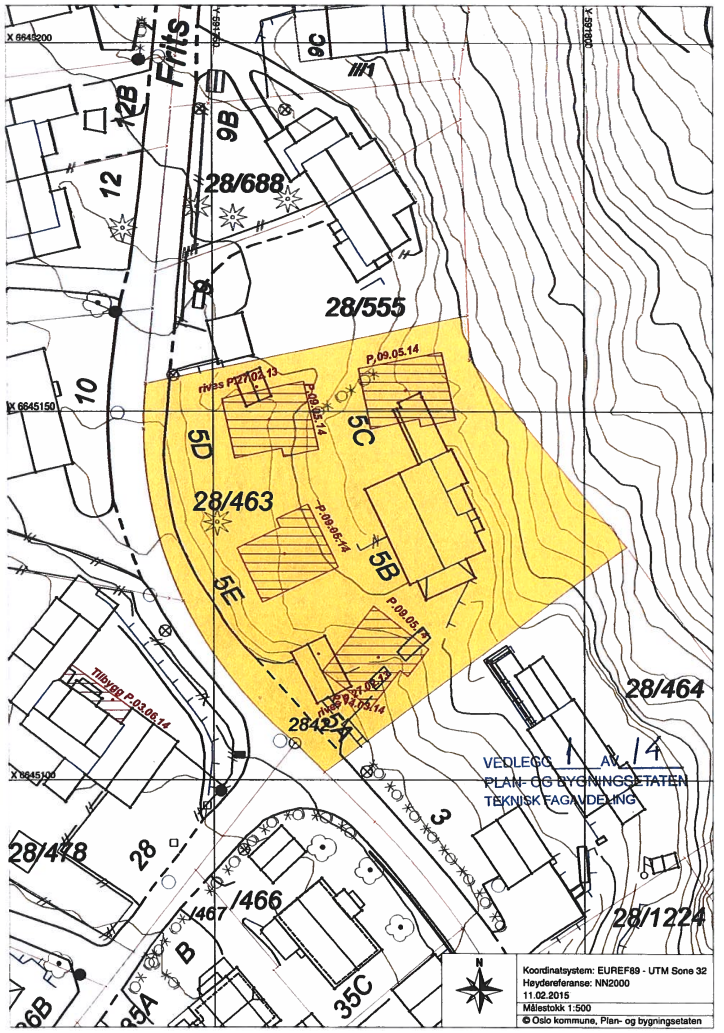
Dato	Underskrift	Stempel
24.2.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

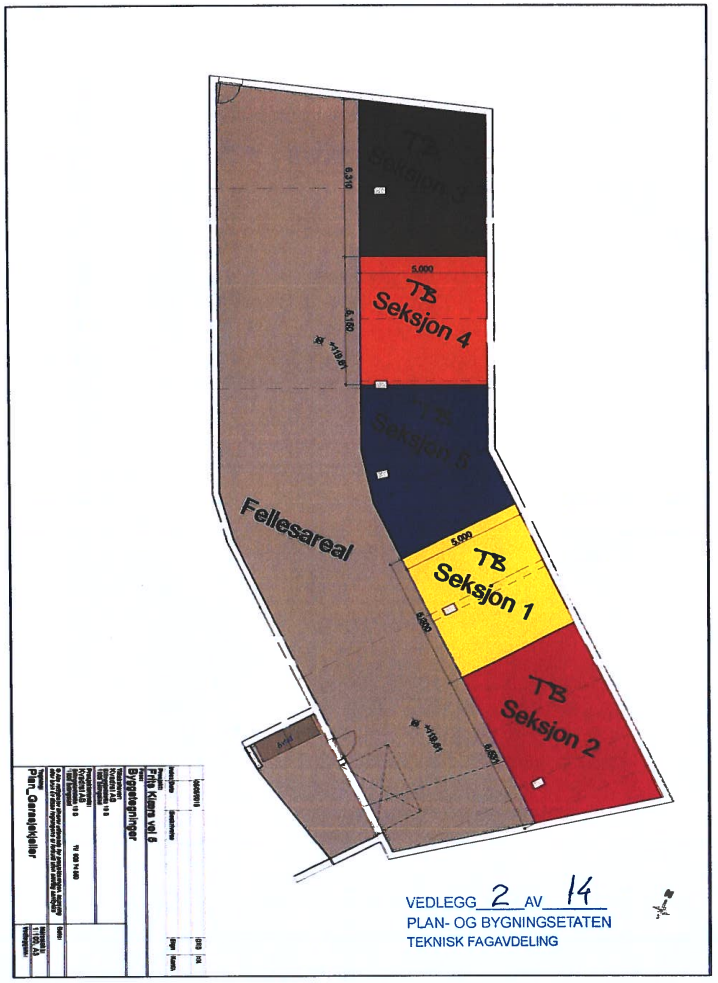
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten .Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



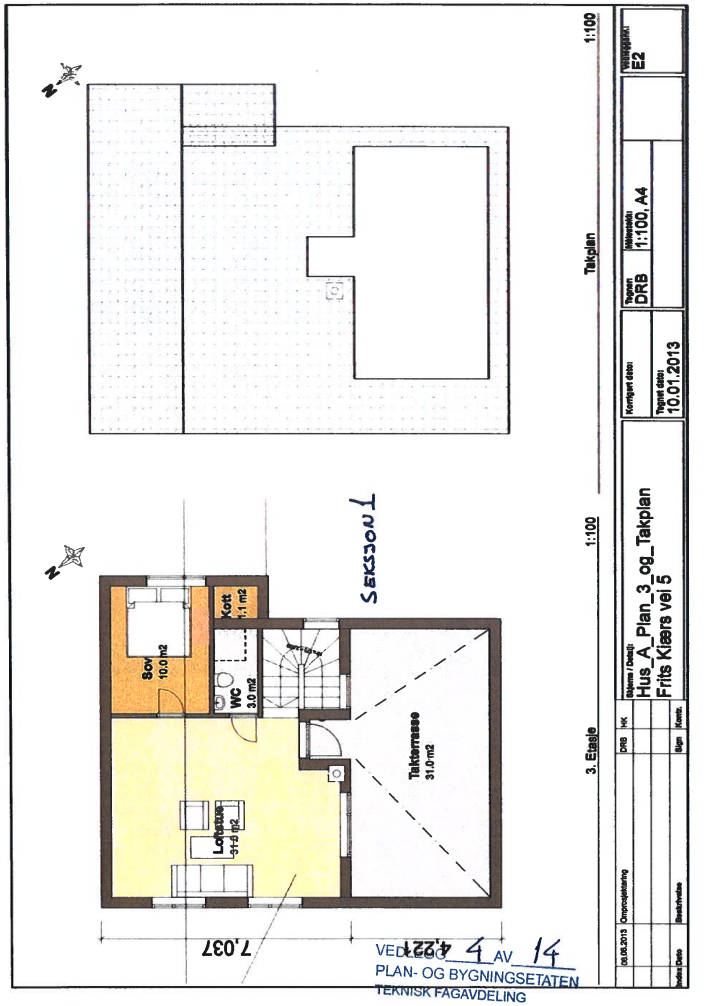
VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56

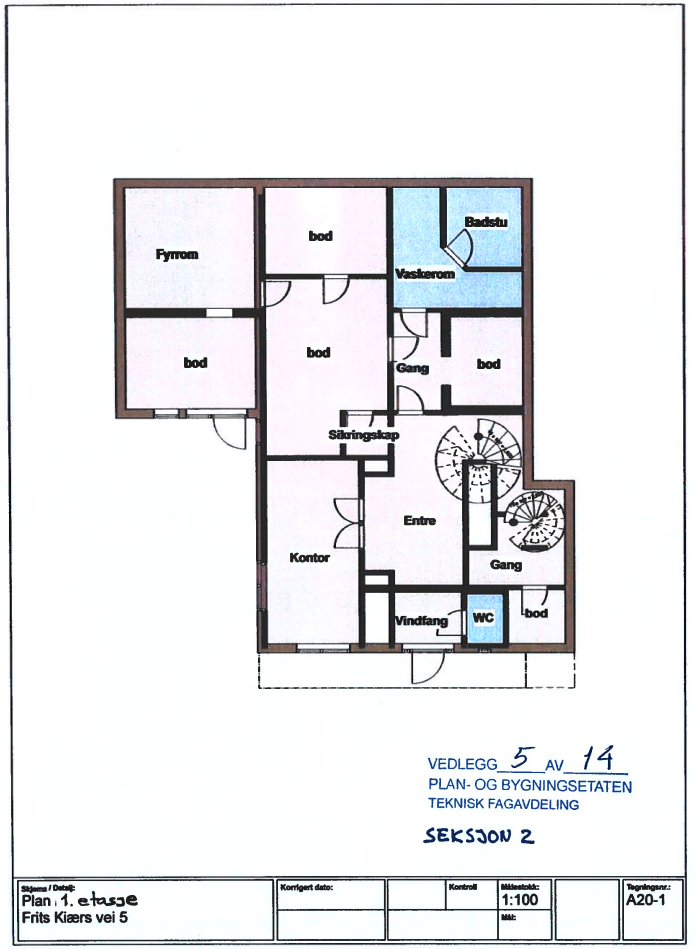
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



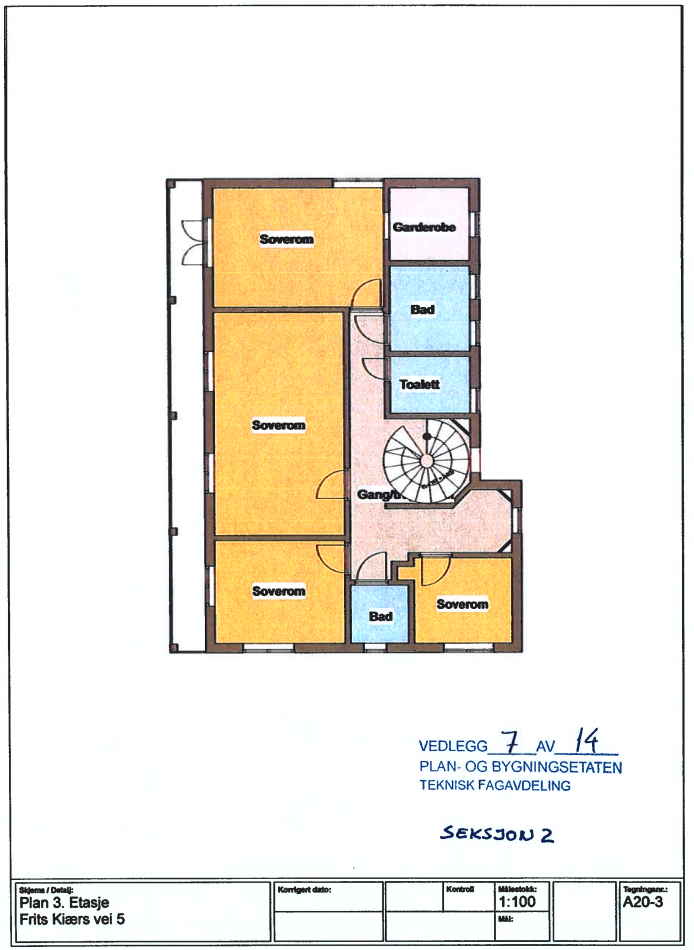
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



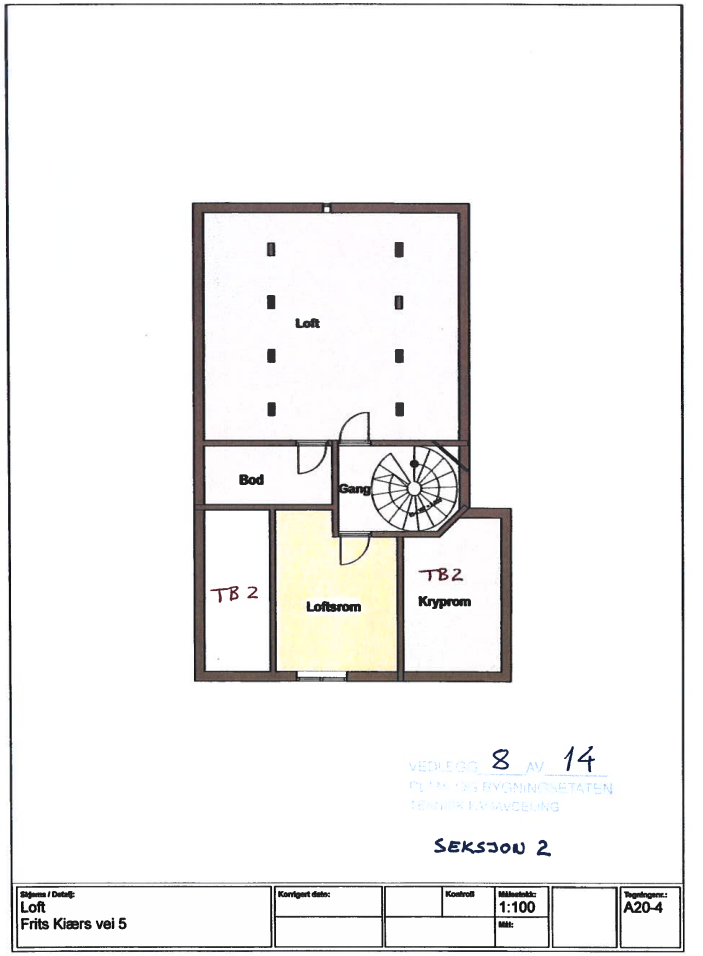
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



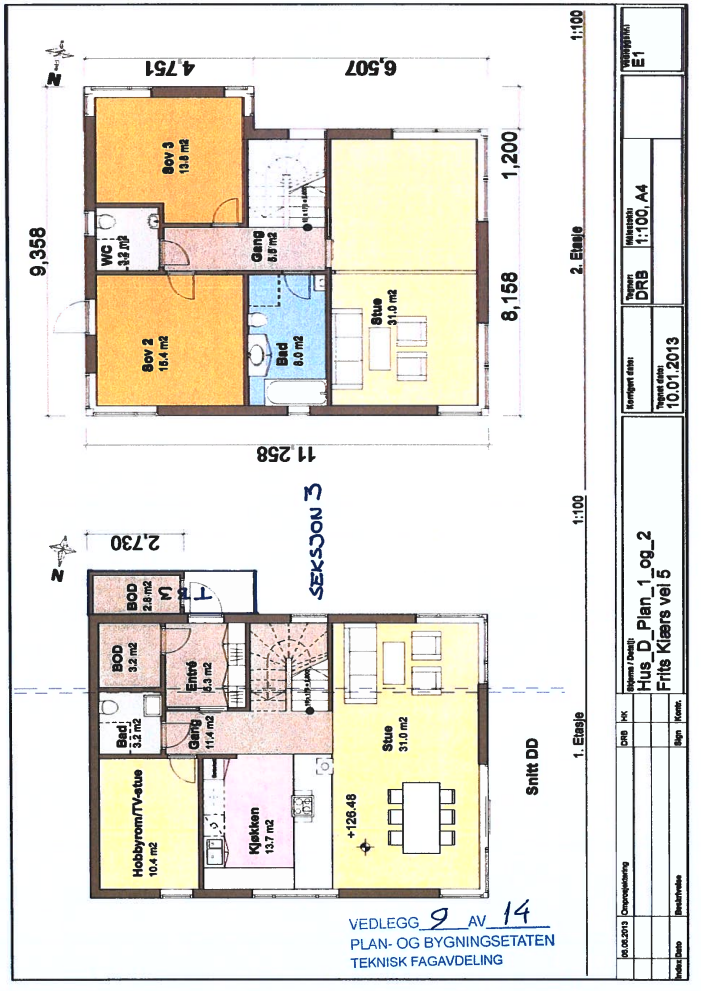
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



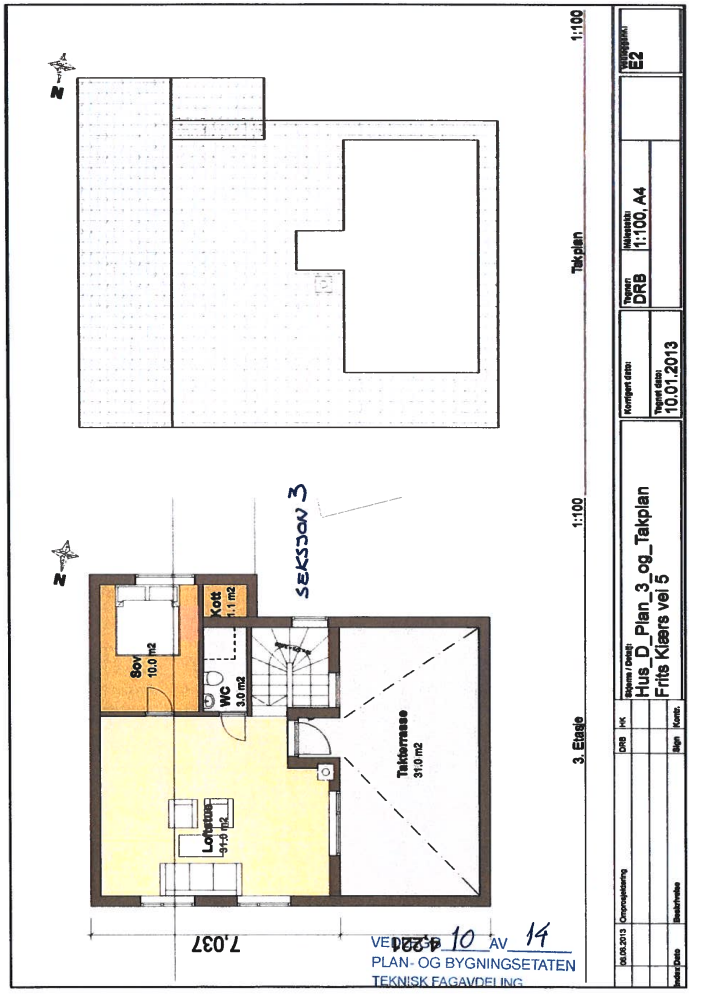
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



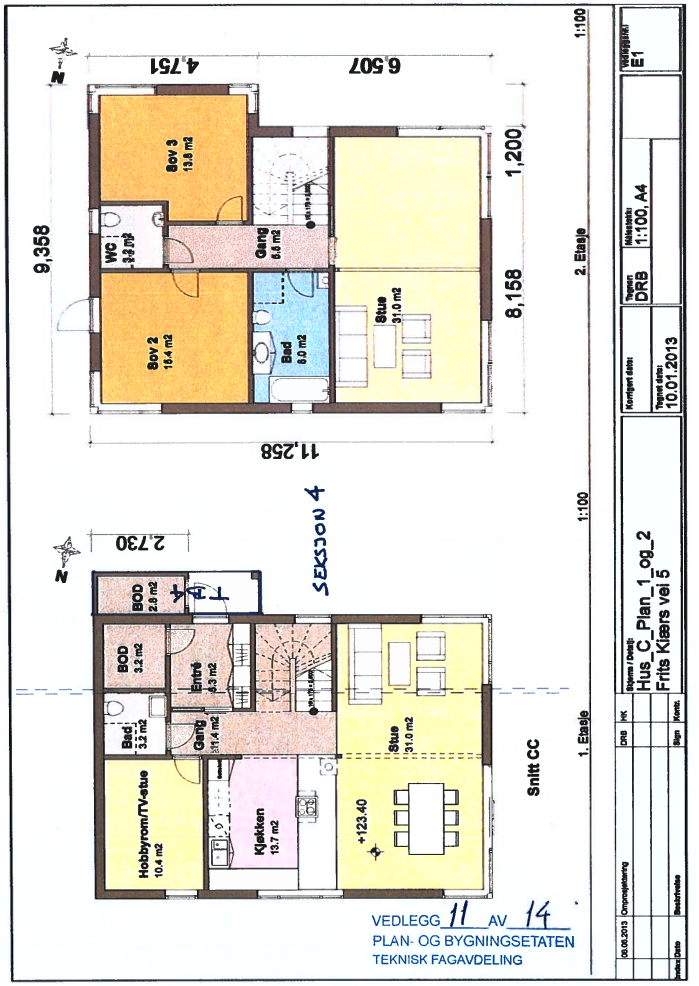
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



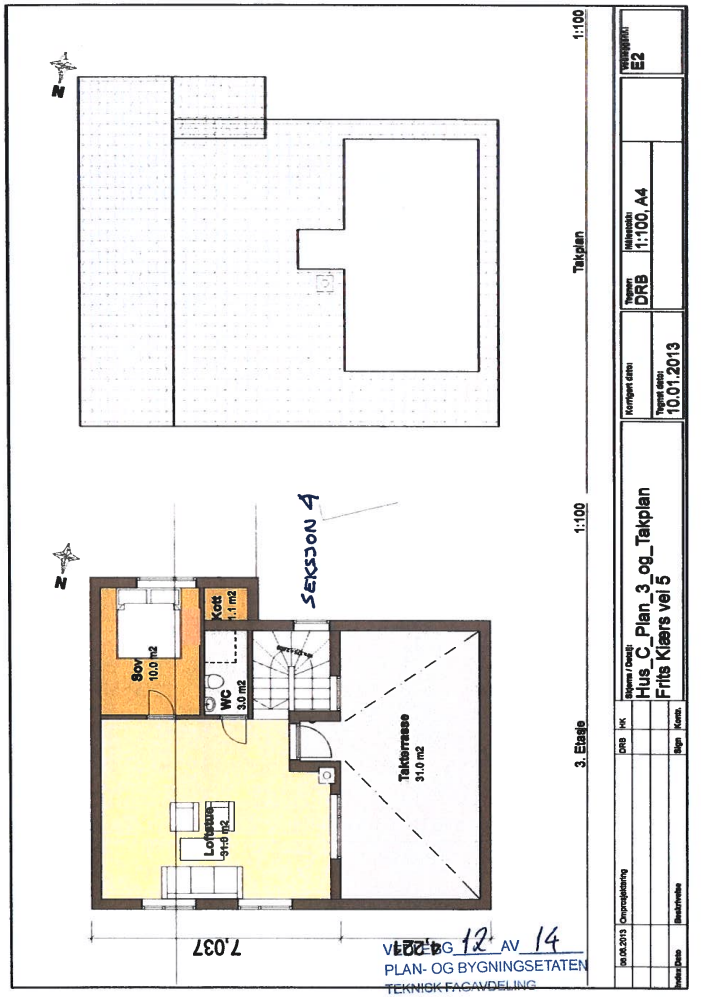
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



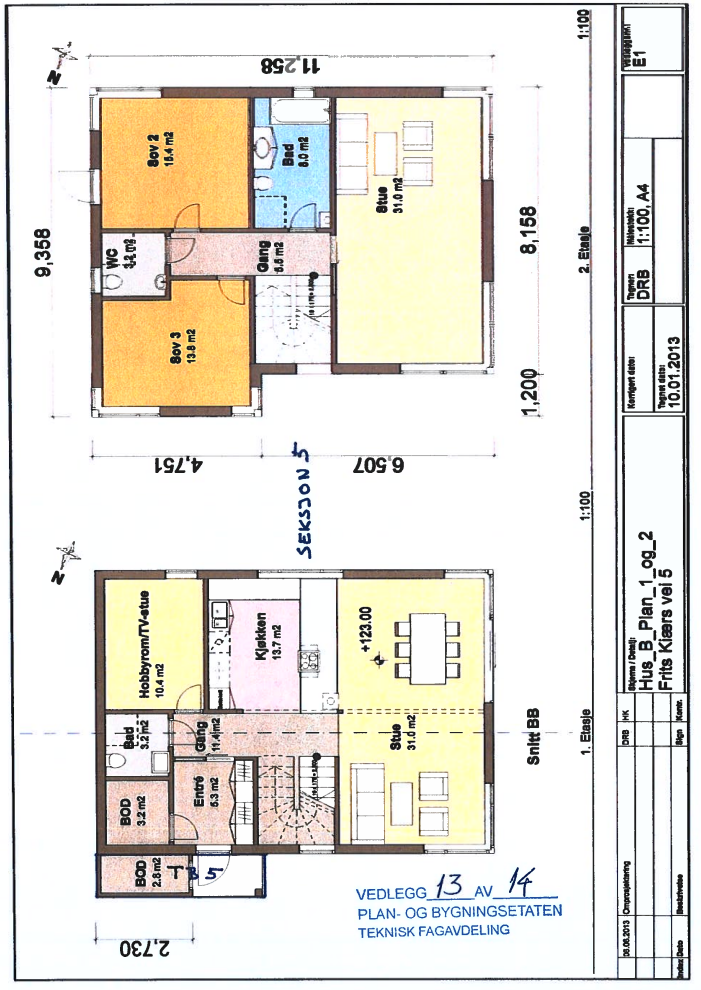
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



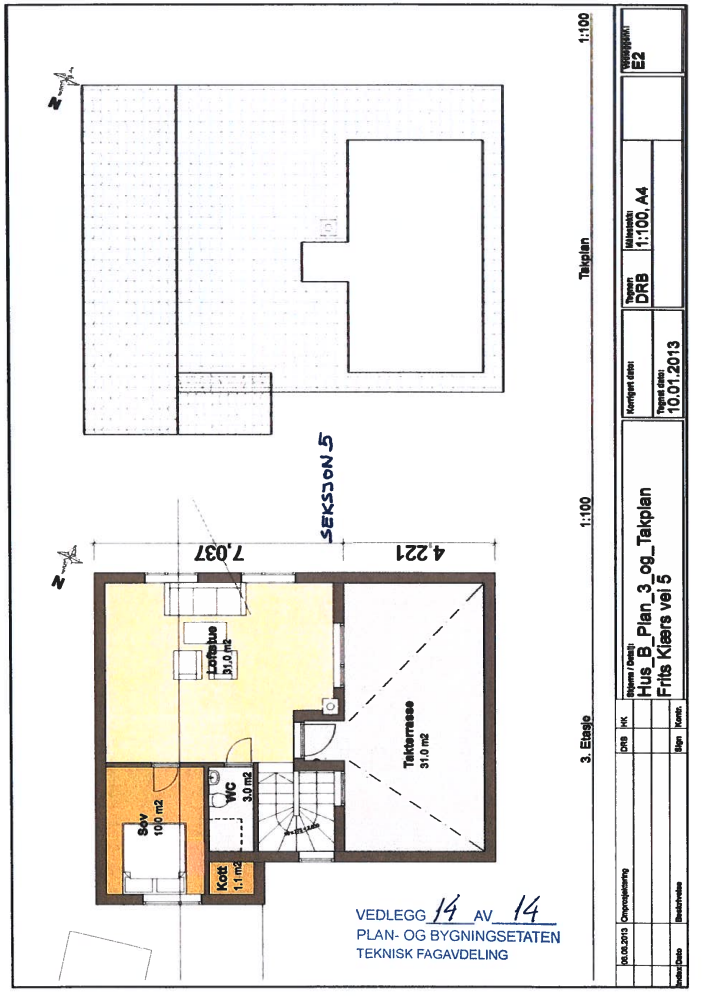
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/199690/200
Uthentet 2024-10-01 10:56



Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0134/24
Vår referanse: 3597080/25034350
Bestilling: C3 2024-10-01 (4) 126

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13547	105	13.11.1956	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	463	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

13 NOV 1956 13547.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr 28 bnr 463, Fritz Kiærs vei, forplikter herved seg og eventuelle senere eiere til å mure igjen garasjedørene som midlertidig er tillatt anordnet i veggen mot Fritz Kiærs vei, når dette av trafikkmessige grunner måtte bli forlangt av byplanrådet.

Nærværende erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr 28 bnr 463 og kan ikke avlyses uten byplanrådets samtykke.

Oslo, den 10de November 1956

p.m. BORGAR MARGARINFABRIKK A/L

Fredrik Davidsen

Hjemmelsinnehaver

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0134/24
Vår referanse: 3597079/25034345
Bestilling: C3 2024-10-01 (4) 125

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
351100	200	5.5.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	463	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

KVADRAT AS
BILLINGSTADSLETTA 19B
1396 BILLINGSTAD
Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 28, bnr. 463, Frits Kiærs vei 5 i Oslo, saksnummer 201313817, 201313823, 201313824 og 201313827.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Frits Kiærs vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påhefftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysingslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

HANS KRØVEL FOR KVADRAT AS OSLO, den 03.04.2014
SE VEDLAGT FULLMAKT
Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____ 20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. [redacted]

* DET SAMTYKKES TIL TINGLYSNING I HHT UNDERSKRIFTSBEKREFTELSE DATERT 03.01.13 HANS KRØVEL FOR KVADRAT AS

Dokn: 351100 Tinglyst: 05.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
HANS KRØVEL
ADVOKAT M.N.A.

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LENE SOLEM
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0134/24
Vår referanse: 3597081/25034377
Bestilling: C3 2024-10-01 (4) 123

Dato
01.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8725	105	24.7.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	463	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Direktør Tuxen Werring, Fritz Hjers vei, Ullern.

Dagbokført
24 JUL 1951

8725 1951 57

E r k l æ r i n g.

Undertegnede erklærer herved i vare grunnrettet om følgende bestemmelse:

1. Lenge eiendommen gnr. 28 bnr. 463, eventuelt nr. 91 av bnr. 5, til Lutes utilgjengelige arealer av fremtidig/nåværende lengre private vei fra vei 1 og øvrigst av R. F. for adkomst regulert vei.

2. Ingen av eiendommens fremtidige eier vil, når veien kommer [illegible] det i tilfelle ligge inn i regulert veilinje. [illegible] m. fra ytre veiskulder. Alt uten utgifter for kommunen.

Foranstående bestemmelser anses å gjelde av enhver eiendom vedr. om bebyggelse på nærliggende arealer.
Tinglysningsgebyr kr. 5.- vedlegges.

Oslo, den 11. mai 1951.

pr. pr.
Borgar Margarinfabrikk
[illegible]
(sign.)

Fridrik Danielsen (sign.)

[illegible]

Oslo den 11. mai 1951

pr. pr.
Borgar Margarinfabrikk
F. Werring
(sign.)

Fridrik Danielsen (sign.)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
FRITS KIÆRS VEI 5B

Dato: 30.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499299
8085525

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 463

Vi viser til bestilling av 20240930 for FRITS KIÆRS VEI 5B.

GNR. 28 BNR. 463

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1946.

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

2510 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

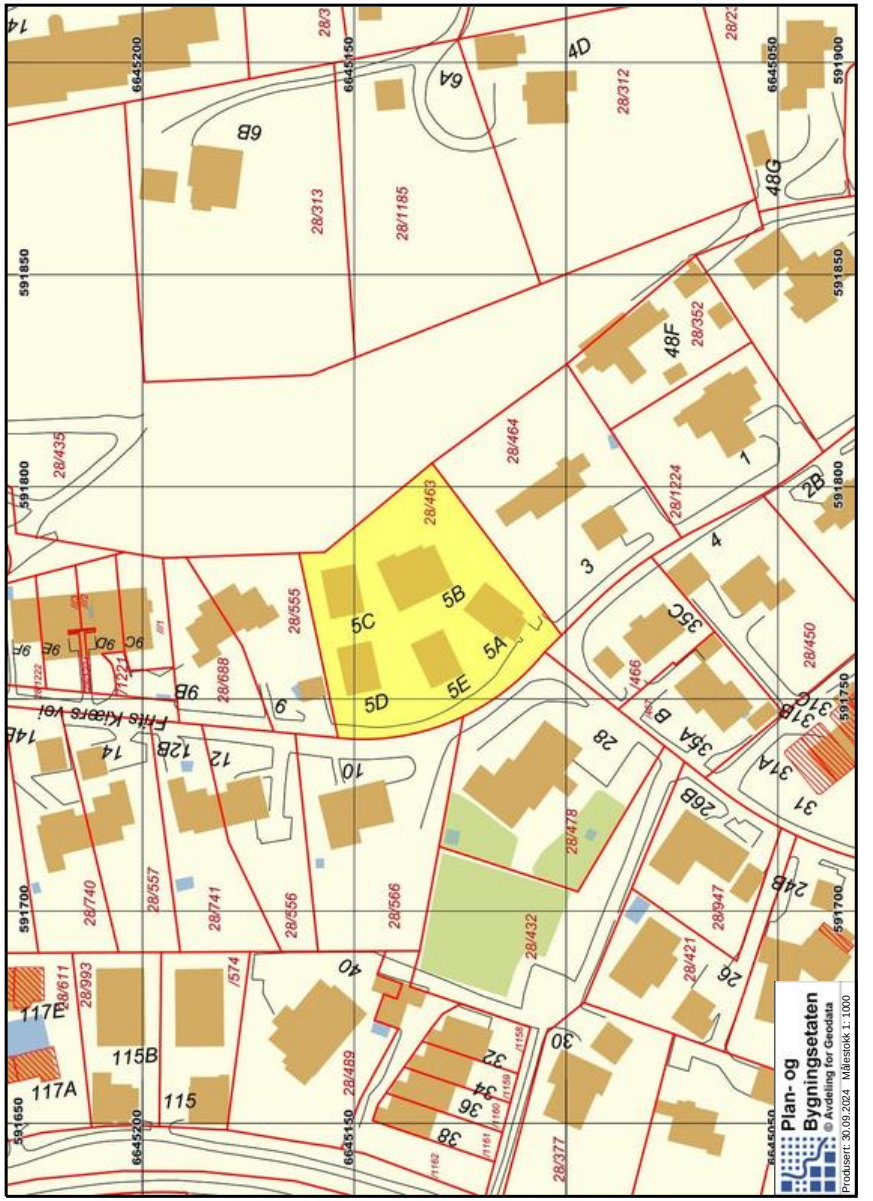
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

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-3898

Frits Kiærs vei og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei. Bydel Ullern. Offentlig trafikkområde - vei, fortau og gangvei, Byggeområde-bolig, Friområde-turvei samt spesialområde-frisiktsone.

Vedtaksdato: 15.05.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200006184
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200006184

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRITS KIÆRS VEI OG DELER AV HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på kart merket VEP-00003, datert 15.09.2000.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde - vei og fortau
- offentlig trafikkområde - gangvei
- byggeområde - bolig
- friområde - turvei
- spesialområde - frisiktsoner

§ 3. Byggeområde – bolig
Veiareal som omreguleres til byggeområde - bolig får de samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligareal.

§ 4. Offentlig trafikkområde - vei og fortau
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utarbeidet detaljplan som viser fortau, kjørebaner, ev. forstøtningsmurer og lignende.

Ved utforming av detaljplanen skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal legges særlig vekt på utforming av overgangen til/avslutningene mot de private boligtomtene. Større trær (stammeomkrets lik eller større enn 60 cm målt 60 cm over terreng) og annen karakteristisk vegetasjon (f.eks. hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på planen.

Detaljplanen blir bindende for gjennomføring av de nevnte tiltakene.

§ 5. Offentlig trafikkområde – gangvei
På gangveien mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei og regulert friområde tillates det kjøretrafikk til boligeiendommene gnr. 28/bnr. 219, 28/234, 28/315, 28/352 og 28/804.

§ 6. Spesialområde – frisiktsoner
I de regulerte frisiktsonene i forbindelse med veikryss er det ikke tillatt å føre opp gjerder, murer o.l. eller etablere vegetasjon i en høyde over 0,5 m over de tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonene må heller ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

Oslo

S-3812

Ullernåsen, reguleringsplan - Byggeområde for bolig og friområde - Bydel Ullern gnr.28 bnr.408 m.fl.

Vedtaksdato: 18.10.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606022
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 602296, 3106

Dokumentet består av 5 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

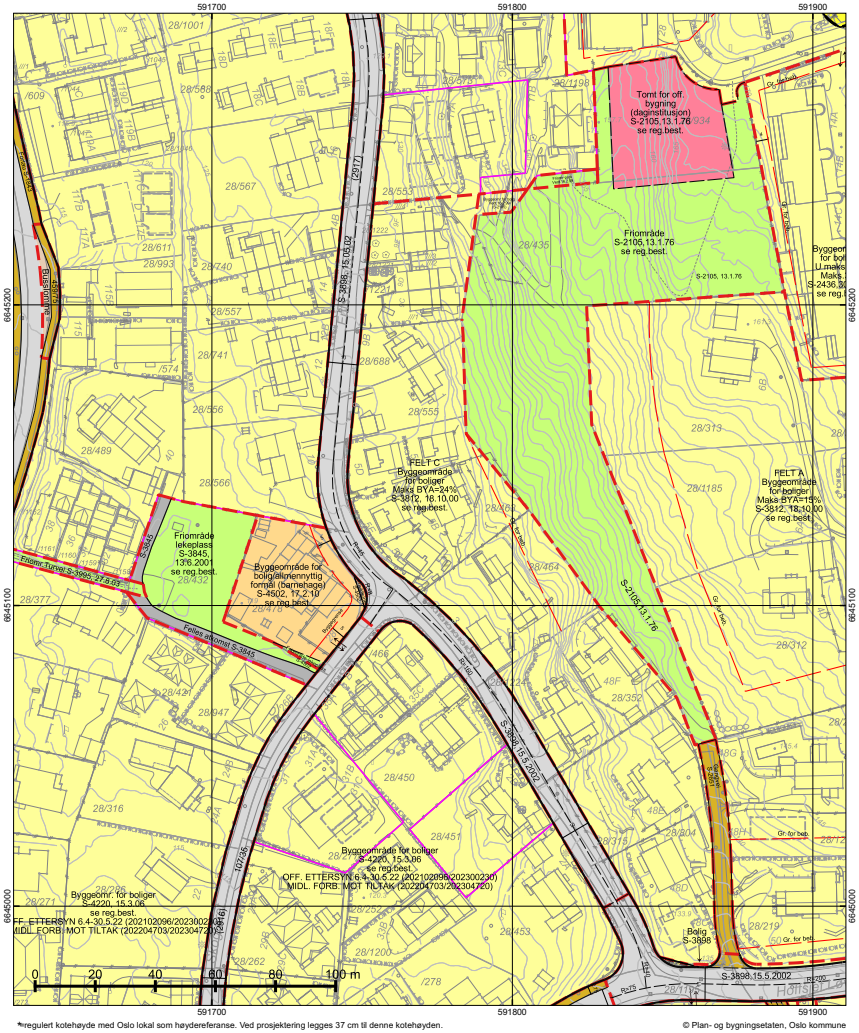
REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR ULLERNÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSER	*RETNINGSLINJER*
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for område vist med reguleringsgrense på plankart merket VEP 99012. Området reguleres til byggeområde for boliger og friområde.	
§ 2. Hensikten med planen Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Ullernåsens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Reguleringsplanen skal sikre at fremtidige fortettingsprosjekter: 1. tilpasses eksisterende terreng og sikrer bevaring av eksisterende vegetasjon 2. har estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter, 3. resulterer i et bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet	***Til § 2.*** *Ullernåsen har estetiske kvaliteter av betydning for det overordnede bylandskapet. De estetiske kvalitetene er knyttet til terrengform og vegetasjon. Kombinasjonen markert terrengform og stort innslag av naturlig vegetasjon gjør at Ullernåsen fremstår som en del av byens karakteristiske grønne ramme (Oslo - byen med de grønne åsene) og gir det overordnede bylandskapet en grønn avgrensning mot vest.* *De overordnede estetiske kvalitetene kan ivaretas ved videre fortetting dersom:* *1. Ullernåsens grønne silhuett sett fra sentrum bevares* *2. de eksponerte åssidene mot øst og vest beholder robuste vegetasjonsbelter* *3. det sammenhengende nord-sydgående grøntdraget gjennom planområdet og de regulerte friområdene i åssidene bevares og forsterkes* *De aktuelle områdene er avgrenset på "problemkart" datert plan- og bygningsetaten mars 1997.*
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	
§ 3. Bebyggelsesplan. Byggetiltak med mer enn 5 nye boliger, eller andre formål med mer enn 500m2 bruksareal, jfr. §10, kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.	
§ 4. Utomhusplan For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200 før det gis tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal vise: • bebyggelse, oppholdsareal, adkomst og parkering • terrengendringer som følge av byggetiltaket (inkl. nødvendige støttemurer) • eksisterende og ny vegetasjon Opparbeidelse i tråd med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det blir gitt ferdigattest.	***Til § 4.*** *Utomhusplanen kan leveres inn før eller samtidig med byggesøknaden.* *Krav om utomhusplan er en presisering av kommunens vedtak til pbl. §69.3* *Terrengendringer skal vises med halvmeterskoter, og både opprinnelig og nytt terreng skal vises.* *Vegetasjonens artssammensetning skal angis.*

§ 5. Bebyggelsens plassering og utforming. **5.1. Plassering av bebyggelse** Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte grenser for bebyggelse på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende omgivelser. For at fjernvirkningen skal bli minimal skal det legges vekt på: • terrengtilpasning og minimale terrenginngrep • bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke	***Til § 5.1.*** *Grenser for bebyggelse har til hensikt å sikre at vegetasjon som kan redusere byggetiltakets fjernvirkning bevares slik at Ullernåsens grønne preg opprettholdes.* *Der det ikke er angitt grenser for bebyggelse er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser (§70.2) gjeldende.* *For å bevare eksisterende vegetasjon skal skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg.*
§ 5.2. Bevaring av vegetasjon. Utenfor grenser for bebyggelse skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Dersom et byggetiltak medfører at større trær utenfor grense for bebyggelse skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær av samme type.	***Til 5.2.*** *Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Dersom stammeomkretsen til treet som hogges er mellom 60 og 90 cm målt på denne måten skal det erstattes av ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å kompensere for det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles.* *Vegetasjonsanalyse datert plan- og bygningsetaten mars 1996 og konfliktkart datert plan- og bygningsetaten mars 1997 er grunnlag for å vurdere viktigheten av å bevare vegetasjon i det enkelte byggeprosjekt.*
§ 5.3. Utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene. Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.	***Til § 5.3.***
§ 6. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting. Forutsatt at krav om plassering og utforming etter §5 samt krav til uteoppholdsareal etter §7 er oppfylt, tillates følgende bebyggelse og grad av utnytting: • på tomter i delområder betegnet A tillates frittliggende eneboliger eller tomannsboliger eller annen boligbebyggelse med tilsvarende utforming og volum med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 15% av netto tomt,	***Til § 6.*** *Netto tomt er oppmålt tomt med unntak av areal som inngår i:* *- regulert offentlig vei* *- regulert felles avkjørsel* *- regulert friområde, park eller turvei* *Der planlagt fellesareal utenom felles avkjørsel inngår i søknaden skal en forholdsmessig andel av dette (beregnet etter boligtall eller bruksareal) tas med i beregningen av netto tomt.* *Ved fradeling av ny tomt er netto tomt arealet etter at tomt til eksisterende bygning(er) som*

• på tomter i delområder betegnet B tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt, • på tomter i delområder betegnet C tillates boligbebyggelse med gjennomsnittlig gesimshøyde opptil 6m og mønehøyde opptil 8 m over ferdig planert terreng, med et bebygd areal (BYA) på inntil 24% av netto tomt, Ingen av byggets vegger kan ha en gesimshøyde som overstiger 9m målt i forhold til ferdig planert terrengnivå. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m2 pr. plass.	*fortsatt skal stå er trukket fra, herunder areal til adkomst, biloppstillingsplasser og nødvendig uteareal for eksisterende bygning.*
§ 7. Boligens uteoppholdsareal. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares. For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm: • minimum 200 m2 for eneboliger og to-mannsboliger, • minimum 100 m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m2 i annen boligbebyggelse, • minimum 50 m2 for boliger med BRA mindre enn 100 m2 i annen boligbebyggelse. I tillegg til kravene i tekniske forskrifter av 22. januar 1997, §10-2, kreves følgende: • hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på bakken. Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger som skal bli stående. • arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal • kjøreadkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal • uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, innsynsfrihet og ligge lett tilgjengelig fra boligen.	***Til § 7.*** *Områdets naturgitte kvaliteter skal forsterkes ved bruk av stedegen vegetasjon eller vegetasjon med tilsvarende visuelle kvaliteter. Vegetasjonens visuelle kvaliteter er knyttet til fjernvirkning og egnethet i forhold til å opprettholde Ullernåsens grønne preg.* *Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Det kan derfor ikke uten videre påregnes utnyttelse etter §6 på bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteoppholdsareal.* *En vesentlig del av uteoppholdsarealet bør ha en minste dybde på 8-10m og være flatt (maks helling 1:20).* *Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.*
§ 8. Parkering og adkomst. Snuplass utenfor offentlig regulert veigrunn kan kreves der hensynet til trafikksikkerheten tilsier det. Den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for Oslo kommune skal legges til grunn for krav til parkering.	***Til § 8.*** *Behov for snuplass utenfor offentlig veigrunn skal vurderes i forhold til veiens funksjon og trafikk-mengde.*

§ 9. Tillatt minste størrelse på boligtomter. Minste netto tomteareal som kan godkjennes som boligtomt uten at det foreligger tillatelse til tiltak er 800 m2. Dersom det foreligger tillatelse til tiltak, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes.	***Til § 9.***
§ 10. Strøkstjenlig virksomhet. Innenfor planområdet kan tillates etablering av ny og utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet eller allmennyttig formål, samt bruksendring til disse formål, så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.	***Til § 10.*** *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontor, tannlegekontor, frisør og familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §10. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§11. Krav til byggesøknaden Ut over de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. III, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde følgende dokumentasjon: Tegninger • situasjonsplan hvor eksisterende trær og annen vegetasjon er målt inn • vegetasjonskart, som tar utgangspunkt i situasjonsplanen og redegjør for inngrep i eksisterende vegetasjon, • fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende og ny bebyggelse, eksisterende og nytt terreng og eksisterende og ny vegetasjon, • snitt gjennom tomten som viser ny bebyggelse sammen med bebyggelsen på nabotomten(e), For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig bebyggbare kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a), og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) vurderes behovet for dokumentasjon nærmere. Plassering av garasje(r) og parkering i samsvar med norm skal tegnes inn på situasjonsplanen selv om søknad om byggetillatelse ikke omfatter dette.	***Til §11.*** *Dersom det ikke utarbeides utomhusplan (jfr. §4) skal planlagte terrengendringer (nye og gamle koter) vises med halvmeterskoter på situasjonsplanen i målestokk 1:500.* *Eksisterende og planlagte terrenglinjer skal vises på snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100.* *Vegetasjonskartet skal vise hvordan antatt byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider vil medføre inngrep i eksisterende vegetasjonen. Det skal angis grense for urørt terreng.*



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 30.09.2024
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-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135043/ 86499299
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: FRITS KIÆRS VEI 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/463

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

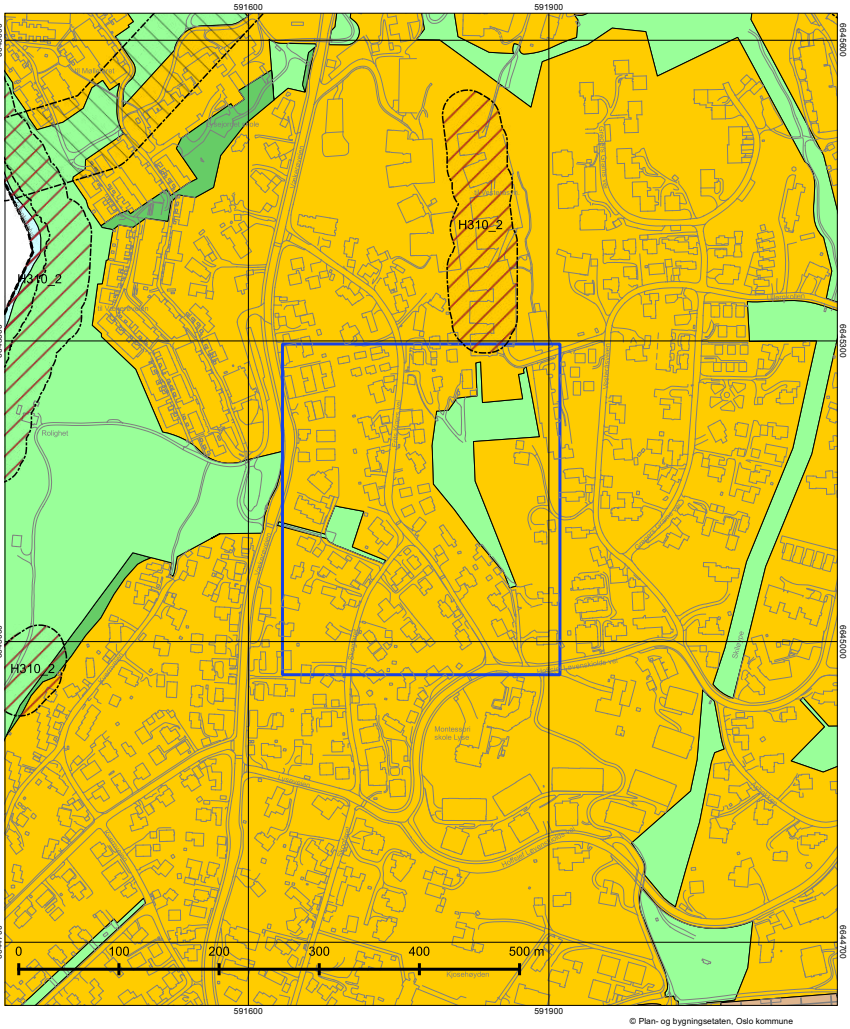
Dato: 30.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135043/ 86499299
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: FRITS KIÆRS VEI 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/463

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135043/86499299
Deres ref.: 46673/ LESO@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



Frits Kiærs vei 5B

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**4 min**
150 elever, 14 klasser	0.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**8 min**
664 elever, 32 klasser	0.7 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**11 min**
508 elever, 24 klasser	0.8 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**16 min**
402 elever, 22 klasser	1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**7 min**
703 elever, 46 klasser	2.8 km
Ullern videregående skole	**27 min**
530 elever, 20 klasser	2 km
Persbråten videregående skole	**7 min**
650 elever, 25 klasser	2.7 km

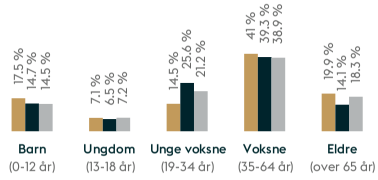
Offentlig transport

Lyseveien	**6 min**
Linje 42, 42N	0.5 km
Åsjordet	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.8 km
Furulund	**23 min**
Linje 13	1.7 km
Lysaker stasjon	**7 min**
Totalt 8 ulike linjer	3.6 km
Oslo S	**16 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.3 km

Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år)	**0 km**
56 barn	
Lysejordet barnehage (1-5 år)	**8 min**
87 barn	0.6 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	**11 min**
49 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullernåsen vestre	1 172	494
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skogfaret Vel	**4 min**
Lysejordet skole	**8 min**
Ullern Trening	**16 min**
Basic Treningssenter	**20 min**

«Veldig trivelig boområde, særlig for barnefamilier. Noen av våre beste venner er vi blitt kjent med her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

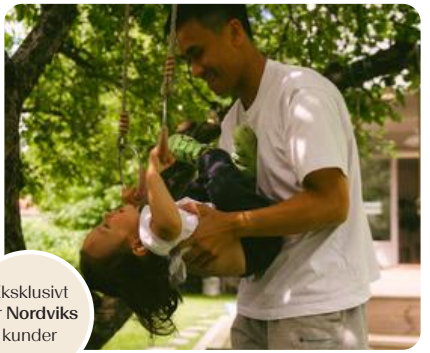
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0134/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Frits Kiærs vei 5B 0383 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 463, snr 2 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