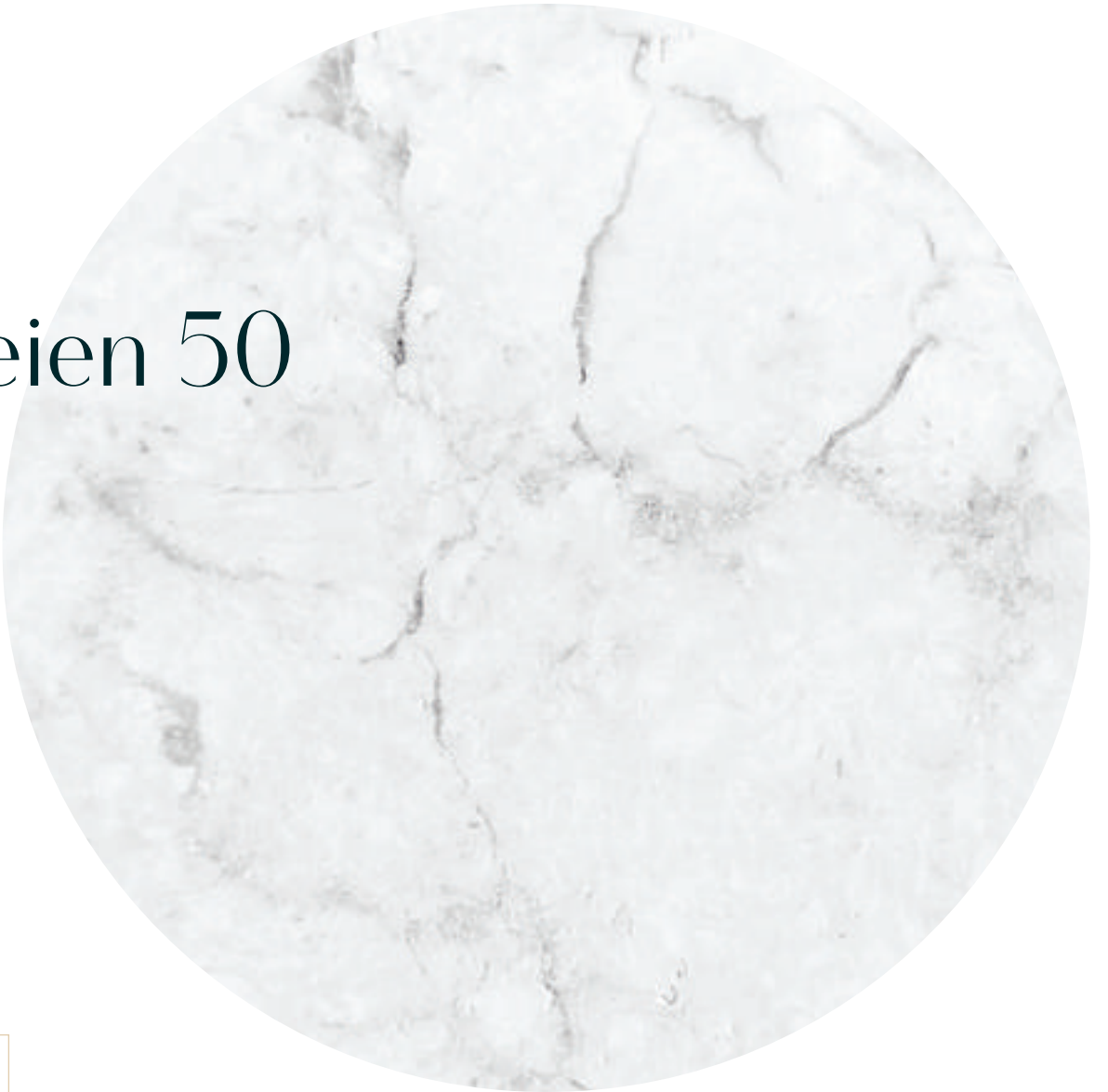


Arnebråtveien 50



Velkommen til

Arnebråtveien 50



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Vestre Holmen

Gjennomgående og lys topp- og endeleilighet i rolig blindvei | Garasje | Balkong og stort disponibelt uteområde med hage

Prisantydning	7 800 000,-
Omkostninger	193 850,-
Totalpris	7 993 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 400,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	92 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1949
Megler	Kamilla Dagsland
Telefon	908 22 326
E-post	k.dagsland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Kamilla Dagsland ønsker velkommen til Arnebråtveien 50. Gjennomgående og lys 3-roms selveierleilighet med solrik balkong og barnevennlig beliggenhet i blindvei. Leiligheten er beliggende i boligens andre etasje. Her bor du i et rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, perfekt for både familier og par som ønsker nærhet til både natur og byliv

- Garasje med elbil lader
- Solrik sydvendt balkong med lite innsyn og flott utsyn mot stort, grønt fellesområde
- Nærhet til butikker og offentlig transport
- Flere flotte tur- og aktivitetsmuligheter i nærområde
- Hyggelig opparbeidet fellesområdet inndelt i soner som disponeres av den enkelte seksjon

- Velkommen til oppsatte fellesvisninger eller privatvisning etter avtale.

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	92 kvm
TBA:	29 kvm

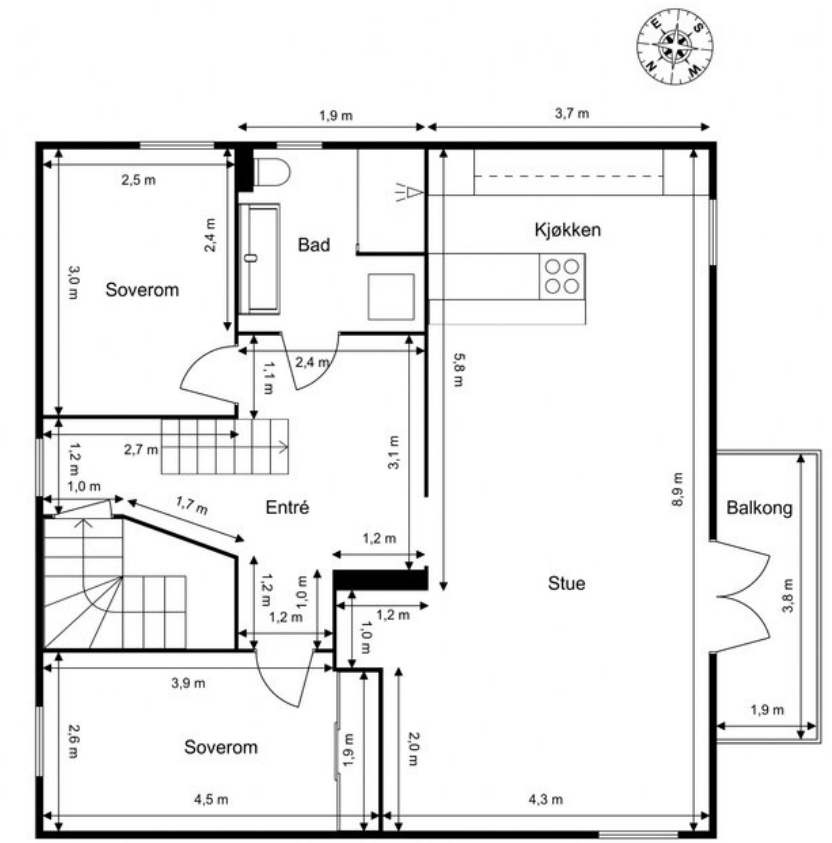
Beskrivelse

Hovedbygg
2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 22 kvm.

Arnebråtveien 50

2. Etasje

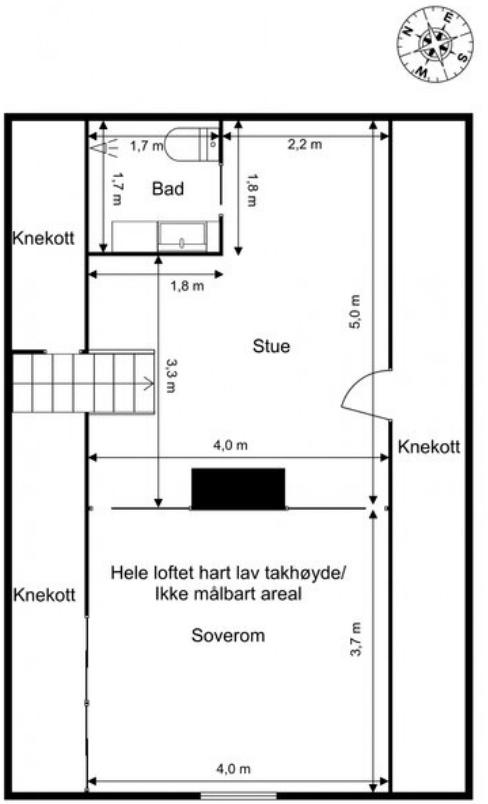


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Arnebråtveien 50

Loft



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet








BRUSCHETTA



























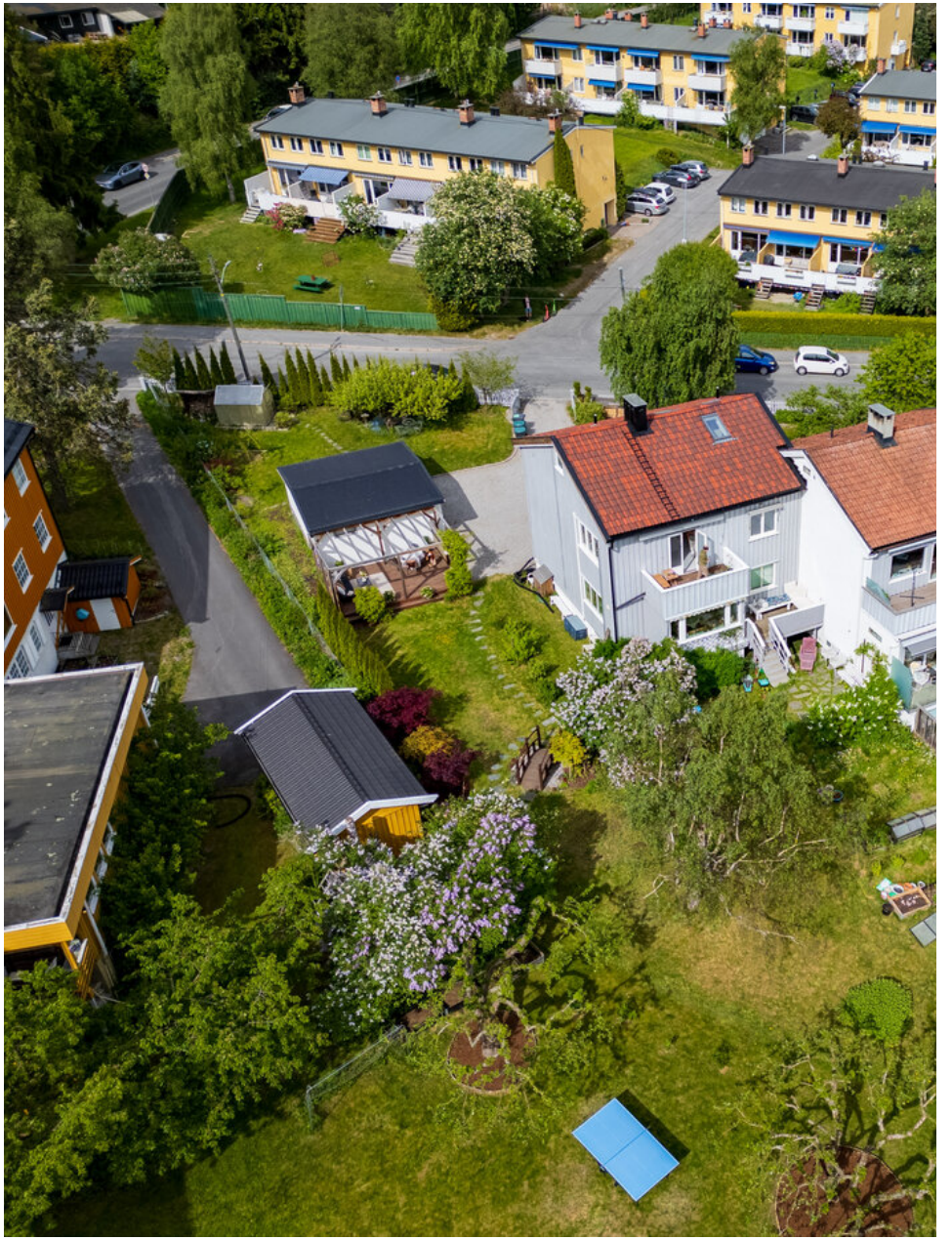




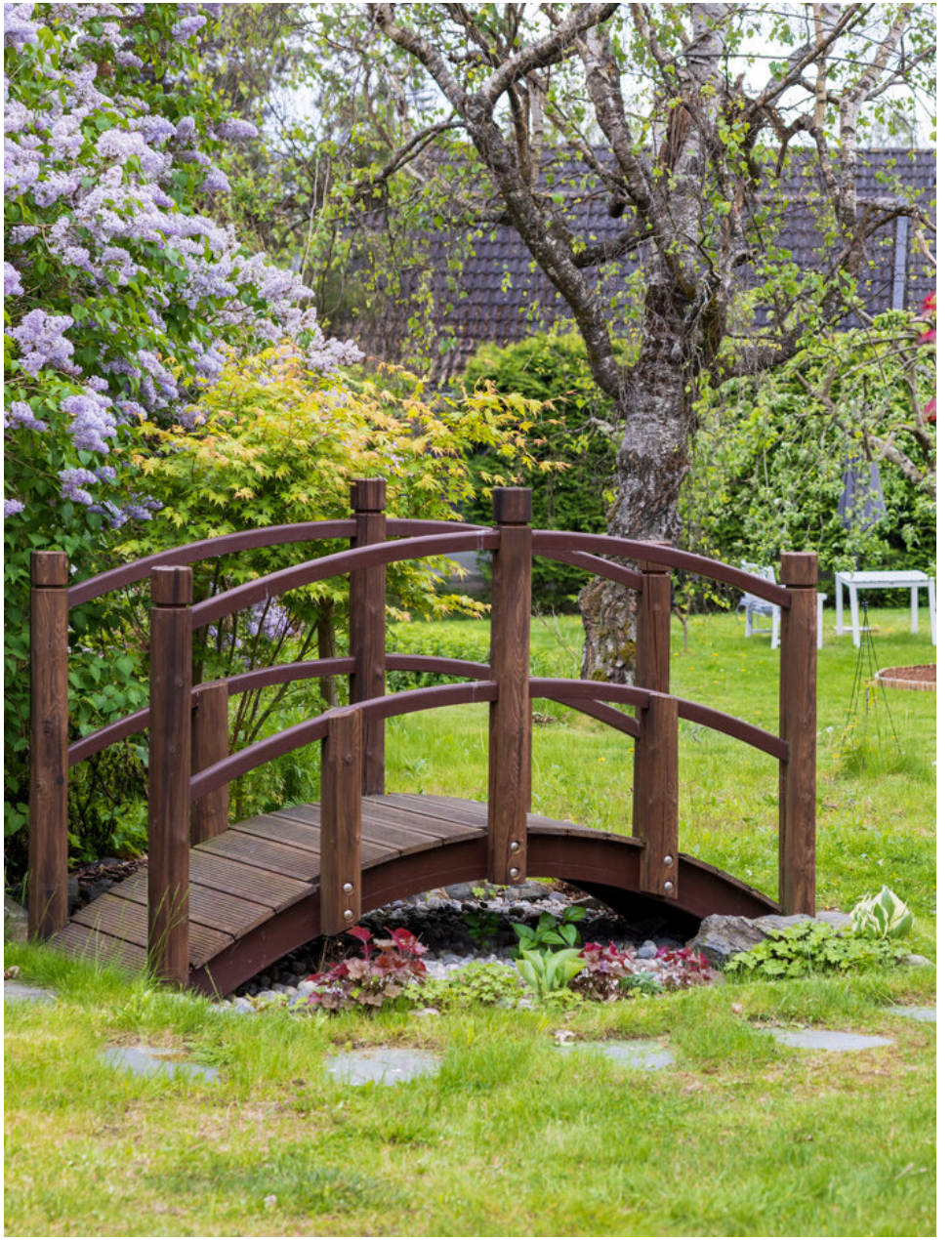


















Informasjon

Arnebråtveien 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0114/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Arnebråtveien 50, 0771 OSLO
Gnr 27, bnr 835, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Johanna Johansen
Christian Johansen

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 996 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 009 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.
TBA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Godkjente bygningstegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens situasjon/planløsning:
Der hovedsoverommet er i dag er det på godkjente tegninger kjøkken. Der kjøkken er i dag er det på godkjente tegninger hovedsoverom. Veggen mellom dagens kjøkken og stue er fjernet. Det var tidligere adskilt mellom leiligheten og gang. Denne veggen er fjernet og gangen er utvidet frem til trappen.
Det fremkommer ikke trapp til loftsetasjen på godkjente tegninger. Det finnes ikke tegninger av loftsetasjen og det antas derfor at denne ikke er godkjent innredet. Innredning av loftsetasje er søknadspliktig tiltak. Etasjen er derfor ikke godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko med å søke om godkjenning, dersom godkjenning ikke er mulig og eventuell videre bruk uten godkjenning. Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tiltaket tilbakeført til godkjent stand, altså ikke innredet.
Høyeste takhøyde i innredet loftetasje måles til ca. 1,93m, og har for lav takhøyde til å bli godkjent som oppholdsrom.

Ikke målbare arealer:
Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
I tillegg til ovennevnte areal er det satt opp en sykkelbod med ikke målbart areal, men med ett gulvareal på ca. 4kvm.

Innhold

Leilighet er oppført over 2 plan, i 2.etasje + loft med ikke målbart areal. Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sydvendt balkong på ca. 7kvm. I hage er det etablert en sydvendt platting med pergola på ca. 22kvm. I tillegg til nevnte areal er loft innredet med stue, soverom og toalettrom, som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i gang til ca. 2,52,m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2.28m. Tak i loft hatt skråtak der høyeste takhøyde måles i mønet på soverom til ca. 1,93m, mens laveste takhøyde måles i nedre del og skråtak i stue til ca. 0,96m.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.

TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong: Rekkverk er lavt (ca. 82cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. Det registreres åpning ved balkongdør der vann kan trenge inn. Underliggende rom er ikke tilgjengelig for kontroll.
Takterrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp.
Anbefalte tiltak: Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes. Videre kontroll av konstruksjonen og tettesjikt anbefales for å unngå fuktskader. For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

- Vinduer og dører: Det registreres punktert glass på balkongdører. Det registreres harde og manglende tettelister på balkongdører som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre dører sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Balkongdør har høy slittasjegrad. Det er åpning ved balkongdør. Enkelte vinduer og balkongdør skubber i karm.
Anbefalte tiltak: Punkterte glass på balkongdører bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Justeringer/smøring anbefales.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Oppgradering av kaldt, loft undertak og takstein ble utført i 2021. Det registreres fuktmerker på kalt loft. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger på innredet loft og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Dampsperra er ikke tilfredsstillende rundt ledninger i vegg. Det registreres noe kalkutslag på teglvegg på kaldtloft.
Anbefalte tiltak: Tetting rundt utettheter i dampsperre/plast anbefales. Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid og vurdering om lufting/ventilering bør forbedres.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det registreres fukt/skader på gulv og sokkellist under vask, avflassing av laminering på fronter ved benkefryser og maling på håndtak. Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredninger fungerer til dagens bruk, men utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

- Trapp: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er målt til ca. 14cm som er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

- Avløpsrør: Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og etablering av palett rom på loft. Det er eldre støpejernsrør gjennom konstruksjonen ved soverom og på loft. TG-2 settes grunnet deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger: Innvendige vannledínger ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom. Rørfordelerskap er plassert i gang i 2.etasje med stoppekran som fungerer som tiltenkt. Rørfordelerskap på toalettrom er etablert bak servantskap og ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et lite trykkfall fra blandebatterier på bad.
Anbefalte tiltak: Pga. redusert vanntrykk på bad bør røranlegget vannrør sjekkes av rørlegger. Det må etableres tilfredsstillende tilkomst til rørfordelerskap på toalettrom.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og det er ikke montert lekkasjestopper. Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til, men denne er avsluttet rett i underkant av gulv med utett åpning i konstruksjon. Det er fare for at lekkasje kan før til skade i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Etablering av lekkasjestopper rundt varmtvannsbereder og utbedring av avrenning på trykkventil gjennom vegg til toalettrom anbefales.

- Bad, overflater: Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er etablert oppkant på tettesjikt ved terskel på 15mm og lekkasjevann vil ledes til sluk. Vindu og dør med karmer og listverk er fuktutsatt fordi de er plassert i våtsone. Det registreres hevelse på vindusforing og malingsavskalling på list til dør. Det registreres løs

silikonfuge og noe misfarging svertesopp i overgang gulv og vegg. Det er forskjellige farger på silikonfuge i veggghjørner i dusjsone.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg at misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Vindu og dør med karm karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing og fuktskadet foring bør byttes.
Bad, sanitærutstyr: Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt med normal bruksslitasje. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det bør vurderes å etablere en lekkjasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk: Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2009, ifølge tidligere salgsoppgave. Det mangler samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang. Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er fremlagt en EL-kontroll som er markert med NEK 405-2, men utførende står ikke i registeret oppført som godkjent for å utføre NEK 405-2 rapport. Rapporten samsvarer ikke med det en NEK 405-2 rapport skal inneholde, og fremstår son en visuell el-sjekk. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).
Anbefalte tiltak: Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite glatte fronter og 12mm tykk og hvit laminat-benkeplate med innfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Axor med trykkstyring. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt, men det mangler lekkasjestopper.

Bad
Badet ble oppgradert i 2010. 34x34cm fliser på gulv. 34x34cm og 25x40cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hansgrohe. 100cm bred servantskap med mørke glatte og høyglanslaminerte fronter, hvit servant i kompositt med to ettgreps blandebatterier i rustfritt stål fra Hansgrohe. Overskap over servant og vegghengt toalett.

Balkong og platting
Det er etablert en sydvendt balkong over underliggende leilighet på ca. 7kvm. Leiligheten disponerer en sydvendt platting med pergola ved garasje i impregnert trevirke på ca. 22kvm.

Vinduer og dører
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags og 3-lags glass. PVC vindu på loft soverom med 3-lags glass. Balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er slette hvite dører. Entrédør er en kompaktdør ytterdør med 2-lags glass. Det er ikke registrert brannklassifikasjon på dør.

Loft
Loftet er innredet i deler med luker til kneloft. Deler av loftet ble innredet i 2016 ifølge forrige salgsoppgave. Oppgradering av kaldt, loft undertak og takstein ble utført i 2021.

Parkering
Seksjonen disponerer en garasje på 17 kvm, med el-bil lader. Det er koblet til strømnettet til egen leilighet.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og teglstein, og er kledd med står nede tømmermannspanel og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Det følger integrerte hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, ovn) og vaskemaskin på badet.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampene fra stuen og gardinstengene.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme, panelovn og varmepumpe.

Selger opplyser at det er mulighet til å installere peis. Leiligheten har ovnkorstein, men forrige eiere fjernet selve ovnen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Forsikring (hus forsikring), kommunale avgifter, oppsparing til vedlikehold.
Forsikring til garasje kommer i tillegg og betales separat av hver eier gjennom sameiet. Selger opplyser at de har betalt kr 590,- for hele året 2025.

Eiendomsskatt

Kr 678,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 781 748,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 126 990,- 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

Selger opplyser å ha avtale med Viken Fiber for kabel-TV og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50 , orgnr. 918 900 446

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet sameie Boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50 (org.nr. 918 900 446) med sameiebrøk 1/6. Sameiet består av 6 leiligheter.
Sameiet har ikke forretningsfører og det levers ikke regnskap eller budsjett. Sameiermøte er sameiets beslutningsorgan.

Foretatt påkostninger de senere år:
2018: Maling fasader.
2018: Maling av garasje og ny fasade.
2009: Kontroll av elektrisk anlegg. Feil og mangler utbedret at de enkelte sameierne.
2008: Maling av hus (panel + grunnmur) inkl. vinduer og garasje.
2001: Kloakk renovert i 2001 av Kristian Olimb, Råde. Gamle kloakkrør i sement ble foret med epoxystrømpe.
1983: Reparasjon av piper.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad samt trappevask må påregnes.
Sameiet pleier å ha en dugnad i året til å vedlikeholde gjerdene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP733063.11.1

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tilbaketrukket og solrik beliggenhet i barnevennlig område på Holmen.

Eiendommen ligger i grønne og rolige omgivelser, i en blindvei uten gjennomkjøring øverst i Arnebråtveien på Holmen. Området er veletablert og svært barnevennlig, med lite trafikk og trygg adkomst. Arnebråtveien er stengt med bom og har innkjøring fra Stasjonsveien.
Rema 1000 ligger kun fem minutters gange unna. For et bredere utvalg servicetilbud er Slemdal, Vinderen og Røa lett tilgjengelig med bil på 5–7 minutter. Det populære kjøpesenteret CC Vest på Lilleaker ligger ca. 10 minutter unna med bil.
Nærområdet byr på et rikt fritidstilbud med idrettsanlegg som Gressbanen, Njårdhallen og Holmenkollen Tennisklubb i nærheten. Det er ca. 3,5 km til Holmenkollen nasjonalanlegg, og videre opp til Tryvann skisenter og klatrepark. Marka ligger rett ved og byr på flotte turmuligheter hele året, inkludert preparerte skiløyper vinterstid. Bogstadvannet ligger ca. 3,5 km unna og egner seg både for bading om sommeren og skøyter eller ski på vinterstid. Røa bad er også et populært tilbud i nærheten, med blant annet 25-meters basseng, spa, sklier og barnebasseng.
God kollektivdekning med blant annet buss 45 som har holdeplass kun 2 minutters gange fra eiendommen. Til T-banen er det ca. 8 minutters gange til Holmen T-banestasjon. Med bil tar det omtrent 11 minutter til Majorstuen og ca. 18 minutter til sentrum/Nationaltheatret.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten, blant annet Arnebråtveien, Kattugla Steinerbarnehage og Frantsebråten.

Boligen sogner til Holmen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.11.1962. Dette gjelder Arnebråtveien 46-48-50.

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

Det foreligger approbasjon for garasje for 2 biler datert 15.04.1953.

Godkjente bygningstegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens situasjon/planløsning:
Der hovedsoverommet er i dag er det på godkjente tegninger kjøkken. Der kjøkken er i dag er det på godkjente tegninger hovedsoverom. Veggen mellom dagens kjøkken og stue er fjernet. Det var tidligere adskilt mellom leiligheten og gang. Denne veggen er fjernet og gangen er utvidet frem til trappen. Det fremkommer ikke trapp til loftsetasjen på godkjente tegninger. Det finnes ikke tegninger av loftsetasjen og det antas derfor at denne ikke er godkjent innredet.

Innredning av loftsetasje er søknadspliktig tiltak. Etasjen er derfor ikke godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko med å søke om godkjenning, dersom godkjenning ikke er mulig og eventuell videre bruk uten godkjenning. Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tiltaket tilbakeført til godkjent stand, altså ikke innredet. Høyeste takhøyde i innredet loftetasje måles til ca. 1,93m, og har for lav takhøyde til å bli godkjent som oppholdsrom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Pågående saker:
Saksnummer 201802346 - "Ny Sørkedalsvei" delplan 5 fortsettelse av sak 200411517 - Detaljregulering for bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammer veiregulering for ny Sørkedalsvei)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/835/6:
12.03.1964 - Dokumentnr: 3351 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. loftrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:835
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1968 - Dokumentnr: 17519 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjellerrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:835
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1971 - Dokumentnr: 24960 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:835
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1979 - Dokumentnr: 1453 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

09.09.2022 - Dokumentnr: 1007601 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

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. Rask overtakelse er mulig.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3900 per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-
Samlet skal selger betale kr. 172 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2025

Megler

Kamilla Dagsland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90822326

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Arnebråtveien 50

Arnebråtveien 50

Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	**9 min**
563 elever, 33 klasser	0.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	**10 min**
475 elever, 23 klasser	0.9 km
Huseby skole (1-7 kl.)	**13 min**
552 elever, 26 klasser	1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**13 min**
524 elever, 24 klasser	1.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**12 min**
689 elever, 48 klasser	1 km
Persbråten videregående skole	**14 min**
650 elever, 25 klasser	1.2 km
Ullern videregående skole	**7 min**
530 elever, 20 klasser	3.8 km

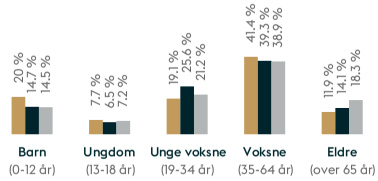
Offentlig transport

Arnebråtveien	**2 min**
Linje 1N, 45	0.2 km
Holmen	**7 min**
Linje 2	0.6 km
Gaustadalléen	**6 min**
Linje 17, 18	3.2 km
Skøyen stasjon	**9 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.1 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.6 km

Barnehager

Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	**6 min**
67 barn	0.5 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	**8 min**
54 barn	0.6 km
Frantsebråten barnehage (1-5 å...	**8 min**
90 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnebråten/Holmen	2 057	921
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fellesarealet Holmen	5 min
Gressbanen	8 min
Hovseter Velvære	13 min
SATS Njårdhallen	16 min

«Positivt, vennlig og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Arnebråtveien 50
0771 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1949
BRA: 75 m^2
BRA-i: 75 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	10	1	1

Supertakst
GNR: 27 BNR: 835 SNR: 6

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Arnebråtveien 50
0771 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31209

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 36mm over en lengde på 511cm(hele rommet) og 22mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 36mm over en lengde på 471cm(hele rommet) og 21mm over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 509cm(hele rommet) og 13mm over 2m.
Soverom på loft måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over en lengde på 399cm(hele rommet) og 11mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Rekkverk er lavt (ca. 82cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.
Balkongen er tekket med sinkplater.
Selve trekkingen er etablert under terrassebord slik at tettesjikt og fallforhold ikke lot seg kontrollere..
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres oppkant på sinkplater, men denne er ikke avsluttet tilfredsstillende under bunnkarm på dør.
Det registreres åpning ved balkongdør der vann kan trenge inn.
Underliggende rom er ikke tilgjengelig for kontroll.

Takterrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.
Videre kontroll av konstruksjonen og tettesjikt anbefales for å unngå fuktskader.

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass på balkongdører.
Det registreres harde og manglende tettelister på balkongdører som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre dører sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Balkongdør har høy slittasjegrad. Det er åpning ved balkongdør.
Enkelte vinduer og balkongdør skubber i karm.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass på balkongdører bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Oppgradering av kaldt, loft undertak og takstein ble utført i 2021.
Det registreres fuktmerker på kalt loft. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger på innredet loft og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende rundt ledninger i vegg.
Det registreres noe kalkutslag på teglvegg på kaldtloft.

Anbefalte tiltak

Tetting rundt utettheter i dampsperre/plast anbefales.

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid og vurdering om lufting/ventilering bør forbedres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite glatte fronter og 12mm tykk og hvit laminat-benkeplate med innfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Axor med trykkstyring. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt, men det mangler lekkasjestopper.

Det registreres fukt/skader på gulv og sokkellist under vask, avflassing av laminering på fronter ved benkefryser og maling på håndtak.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger fungerer til dagens bruk, men utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er målt til ca. 14cm som er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og etablering av palett rom på loft.
Det er eldre støpejernsrør gjennom konstruksjonen ved soverom og på loft.
TG-2 settes grunnet deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige vannledninger ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom.
Rørfordelerskap er plassert i gang i 2.etasje med stoppekran som fungerer som tiltenkt.
Rørfordelerskap på toalettrom er etablert bak servantskap og ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et lite trykkfall fra blandebatterier på bad.

Anbefalte tiltak

Pga. redusert vanntrykk på bad bør røranlegget vannrør sjekkes av rørlegger.
Det må etableres tilfredsstillende tilkomst til rørfordelerskap på toalettrom.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og det er ikke montert lekkasjestopper.
Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til, men denne er avsluttet rett i underkant av gulv med utett åpning i konstruksjon. Det er fare for at lekkasje kan før til skade i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Etablering av lekkasjestopper rundt varmtvannsbereder og utbedring av avrenning på trykkventil gjennom vegg til toalettrom anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er etablert oppkant på tettesjikt ved terskel på 15mm og lekkasjevann vil ledes til sluk.
Vindu og dør med karmer og listverk er fuktutsatt fordi de er plassert i våtsone. Det registreres hevelse på vindusforing og malingsavskalling på list til dør.
Det registreres løs silikonfuge og noe misfarging svertesopp i overgang gulv og vegg.
Det er forskjellige farger på silikonfuge i veggghjørner i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg at misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Vindu og dør med karm karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing og fuktskadet foring bør byttes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt med normal bruksslitasje.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkjasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2009, ifølge tidligere salgsoppgave.
Det mangler samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.
Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Det er fremlagt en EL-kontroll som er markert med NEK 405-2, men utførende står ikke i registeret oppført som godkjent for å utføre NEK 405-2 rapport. Rapporten samsvarer ikke med det en NEK 405-2 rapport skal inneholde, og fremstår son en visuell el-sjekk.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Godkjente bygningstegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens situasjon/planløsning:
Der hovedsoverommet er i dag er det på godkjente tegninger kjøkken.
Der kjøkken er i dag er det på godkjente tegninger hovedsoverom.
Veggen mellom dagens kjøkken og stue er fjernet.
Det var tidligere adskilt mellom leiligheten og gang. Denne veggen er fjernet og gangen er utvidet frem til trappen.
Det fremkommer ikke trapp til loftsetasjen på godkjente tegninger.

Det finnes ikke tegninger av loftsetasjen og det antas derfor at denne ikke er godkjent innredet.
Innredning av loftsetasje er søknadspliktig tiltak. Etasjen er derfor ikke godkjent.
Kjøper overtar ansvar og risiko med å søke om godkjenning, dersom godkjenning ikke er mulig og eventuell videre bruk uten godkjenning.
Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tiltaket tilbakeført til godkjent stand, altså ikke innredet.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Entrédør mangler brannklassifisering.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Høyeste takhøyde i innredet loftetasje måles til ca. 1,93m, og har for lav takhøyde til å bli godkjent som oppholdsrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Christian Johansen**
Navn: **Johanna Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Arnebråtveien 50, 0771 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **27** Bruksnr: **835** Festenr:
Seksjonsnr: **6** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: **1949** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og teglstein, og er kledd med stående tømmermannspanel og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Leilighet er oppført over 2 plan, i 2.etasje + loft med ikke målbart areal. Leiligheten inneholder gang, 2 soverom, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sydvendt balkong på ca. 7kvm. I hage er det etablert en sydvendt platting med pergola på ca. 22kvm. I tillegg til nevnte areal er loft innredet med stue, soverom og toalettrom, som ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i gang til ca. 2,52,m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2.28m. Tak i loft hatt skråtak der høyeste takhøyde måles i mønet på soverom til ca. 1,93m, mens laveste takhøyde måles i nedre del og skråtak i stue til ca. 0,96m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme, panelovn og varmepumpe. Leiligheten har vært gjennom oppgraderinger opp gjennom årene og fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. I eldre boliger er skjevheter og avvik opp mot NS 3600 og dagens byggeforskrifter normalt. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	75	75	0	0	7
Garasje	17	0	17	0	22
Totalt m²	**92**	**75**	**17**	**0**	**29**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	75	75	0	0	7
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**75**	**75**	**0**	**0**	**7**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	35	0	35
Totalt m²	**35**	**0**	**35**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	75	0	Gang, soverom x2, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**75**	**75**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	22
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje.
Totalt m²	**17**	**0**	**17**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

I tillegg til ovennevnte areal er det satt opp en sykkelbod med ikke målbart areal, men med ett gulvareal på ca. 4kvm

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong, Takterrasse
Det er etablert en sydvendt balkong over underliggende leilighet på ca. 7kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Rekkverk er lavt (ca. 82cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.
Balkongen er tekket med sinkplater.
Selve trekkingen er etablert under terrassebord slik at tettesjikt og fallforhold ikke lot seg kontrollere..
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres oppkant på sinkplater, men denne er ikke avsluttet tilfredsstillende under bunnkarm på dør. Det registreres åpning ved balkongdør der vann kan trenge inn.
Underliggende rom er ikke tilgjengelig for kontroll.

Takterrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes. Videre kontroll av konstruksjonen og tettesjikt anbefales for å unngå fuktskader. For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Leiligheten disponerer en sydvendt platting med pergola ved garasje i impregnert trevirke på ca. 22kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Plattingen fremstår i god stand med normal bruksslitasje uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags og 3-lags glass. PVC vindu på loft soverom med 3-lags glass. Balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er slette hvite dører. Entrédør er en kompaktdør ytterdør med 2-lags glass. Det er ikke registrert brannklassifikasjon på dør..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer I 2.etasje er datostemplet 2009, unntatt vindu i gang som er datostemplet 2011.. Vinduer på loft er datostemplet 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass på balkongdører. Det registreres harde og manglende tettelister på balkongdører som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre dører sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Balkongdør har høy slittasjegrad. Det er åpning ved balkongdør. Enkelte vinduer og balkongdør skubber i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass på balkongdører bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele balkongdøren som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Justeringer/smøring anbefales.	

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet i deler med luker til kneloft. Deler av loftet ble innredet i 2016 ifølge forrige salgsoppgave. Oppgradering av kaldt, loft undertak og takstein ble utført i 2021.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Oppgradering av kaldt, loft undertak og takstein ble utført i 2021. Det registreres fuktmerker på kalt loft. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger på innredet loft og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Dampsperra er ikke tilfredsstillende rundt ledninger i vegg. Det registreres noe kalkutslag på teglvegg på kaldtloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tetting rundt utettheter i dampsperre/plast anbefales. Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid og vurdering om lufting/ventilering bør forbedres.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 36mm over en lengde på 511cm(hele rommet) og 22mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 36mm over en lengde på 471cm(hele rommet) og 21mm over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 509cm(hele rommet) og 13mm over 2m.
Soverom på loft måles en maksimal høydeforskjell på ca. 18mm over en lengde på 399cm(hele rommet) og 11mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Utbedringskostnader — **Ingen umiddelbar kostnad**

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning fra 2009 med hvite glatte fronter og 12mm tykk og hvit laminat-benkeplate med innfelt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Axor med trykkstyring. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt, men det mangler lekkasjestopper.

Det registreres fukt/skader på gulv og sokkellist under vask, avflassing av laminering på fronter ved benkefryser og maling på håndtak.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger fungerer til dagens bruk, men utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Godkjente bygningstegninger fra kommunen samsvarer ikke med dagens situasjon/planløsning:
Der hovedsoverommet er i dag er det på godkjente tegninger kjøkken.
Der kjøkken er i dag er det på godkjente tegninger hovedsoverom.
Veggen mellom dagens kjøkken og stue er fjernet.
Det var tidligere adskilt mellom leiligheten og gang. Denne veggen er fjernet og gangen er utvidet frem til trappen.
Det fremkommer ikke trapp til loftsetasjen på godkjente tegninger.

Det finnes ikke tegninger av loftsetasjen og det antas derfor at denne ikke er godkjent innredet.
Innredning av loftsetasje er søknadspliktig tiltak. Etasjen er derfor ikke godkjent.
Kjøper overtar ansvar og risiko med å søke om godkjenning, dersom godkjenning ikke er mulig og eventuell videre bruk uten godkjenning.
Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tiltaket tilbakeført til godkjent stand, altså ikke innredet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Entrédør mangler brannklassifisering.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest for nybygg våningshus datert 30.11.1962.
Dette gjelder Arnebråtveien 46-48-50.
Det foreligger approbasjon for garasje for 2 biler datert 15.04.1953.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Høyeste takhøyde i innredet loftetasje måles til ca. 1,93m, og har for lav takhøyde til å bli godkjent som oppholdsrom.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

Toalettrommet fungerer som tiltenkt.

6.10 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp som fører opp til loft.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er målt til ca. 14cm som er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og etablering av palett rom på loft.
Det er eldre støpejernsrør gjennom konstruksjonen ved soverom og på loft.

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Store deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og etablering av palett rom på loft.
Det er eldre støpejernsrør gjennom konstruksjonen ved soverom og på loft.
TG-2 settes grunnet deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannledninger ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Innvendige vannledninger ble oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom.
Rørfordelerskap er plassert i gang i 2.etasje med stoppekran som fungerer som tiltenkt.
Rørfordelerskap på toalettrom er etablert bak servantskap og ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig.
Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et lite trykkfall fra blandebatterier på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. redusert vanntrykk på bad bør røranlegget vannrør sjekkes av rørlegger.
Det må etableres tilfredsstillende tilkomst til rørfordelerskap på toalettrom.

6.13 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

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

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2009, ifølge tidligere salgsoppgave.
Det mangler samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.
Det er hull/innføringer i sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.
Det er fremlagt en EL-kontroll som er markert med NEK 405-2, men utførende står ikke i registeret oppført som godkjent for å utføre NEK 405-2 rapport. Rapporten samsvarer ikke med det en NEK 405-2 rapport skal inneholde, og fremstår son en visuell el-sjekk.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga registrerte avvik og manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.14 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Filter ble rengjort i 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har enda ikke vært behov for service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Det er etablert en varmepumpe i stue/kjøkken fra 2022.
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Stue på loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk, og det er ikke montert lekkasjestopper.
Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til, men denne er avsluttet rett i underkant av gulv med utett åpning i konstruksjon. Det er fare for at lekkasje kan før til skade i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av lekkasjestopper rundt varmtvannsbereder og utbedring av avrenning på trykkventil gjennom vegg til toalettrom anbefales.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og lufteventiler på yttervegger.	

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.17 Våtrom: Bad



Hovedsluk på bad plassert under servantskap.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
34x34cm fliser på gulv. 34x34cm og 25x40cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Sluk i dusjsone.

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk i dusjsone, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er etablert oppkant på tettesjikt ved terskel på 15mm og lekkasjevann vil ledes til sluk.
Vindu og dør med karmer og listverk er fuktutsatt fordi de er plassert i våtsone. Det registreres hevelse på vindusforing og malingsavskalling på list til dør.
Det registreres løs silikonfuge og noe misfarging svertesopp i overgang gulv og vegg.
Det er forskjellige farger på silikonfuge i veggghjørner i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg at misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Vindu og dør med karm karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing og fuktskadet foring bør byttes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Hansgrohe. 100cm bred servantskap med mørke glatte og høyglanslaminerte fronter, hvit servant i kompositt med to ettgreps blandebatterier i rustfritt stål fra Hansgrohe. Overskap over servant og vegghengt toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt med normal brukksslitasje.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkjasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltakingen er tatt fra kjøkken mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere, beskrivelse og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.18 Rom under terreng

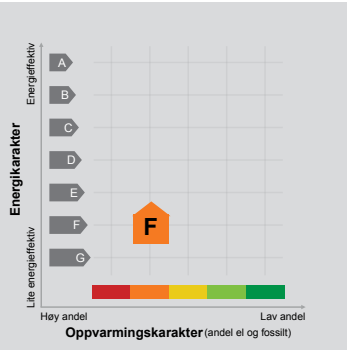
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Arnebråtveien 50
Postnummer	0771
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	835
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80059973
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	44c74dda-f6cb-4d20-af71-b0a636c5ed82
Dato	07.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 14 684 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:

14 684 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50

fastsatt på sameiermøte den 7. november 2011

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 27 bnr. 835 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Styre

Alle seksjonseiere i Arnebråtveien 46-48-50 har rett og plikt til medlemskap i sameiet og styret, med de rettigheter og plikter som fremgår av disse vedtekter.

§ 3
Sameiermøte

Det skal avholdes ordinært sameiemøte hvert år innen 30. april. Innkallelse til møtet skal sendes skriftlig og/eller per e-post med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Sameiemøtet skal minst behandle følgende punkter:

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av dagsorden.
3. Årsberetning
4. Regnskap og budsjett m/fastsettelsen av fellesutgifter og andre nøkkeltall
5. Valg:
   a. Styreleder
   b. Revisor / forretningsfører
6. Eventuelt. Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt. 6. Eventuelt, må være styret i hende minst tre dager før generalforsamlingen. Dette gjelder også forslag til vedtektsendringer.

Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 2/3 av seksjonseierne er representert. Vedtektsendringer krever flertall av den totale medlemsmasse. Styreleder tjenestegjør i ett år av gangen.

§ 4
Ekstraordinært sameiermøte

Dersom en av styrets medlemmer ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinært sameiemøte. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med minst tre dagers varsel.

Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling

§ 5
Salg, utleie o.l.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.

§ 6
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 7
Ansvar for vedlikehold

I sameiet skilles det mellom ytre og indre vedlikehold. Det ytre vedlikeholdet besørges av sameiet, ved styret. Det indre vedlikeholdet er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Selv om sameiet står for det ytre vedlikeholdet har den enkelte seksjonseier plikt å følge med slik at skader oppdages så tidlig som mulig. Når det oppstår skader som er sameiets ansvar må det straks meldes fra slik at styret kan få utbedret skadene.

Indre vedlikehold.
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt rom på loft og i kjeller som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører betales i sin helhet av seksjonseier.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikehold av felles inntakskabel, sikringer etc. før seksjonens sikringsboks påhviler seksjonseierne som bor i oppgangen i fellesskap.
Vedlikehold av trappeoppganger og vedlikehold/utskifting av inngangsdører samt vinduer i trappeoppgangen påhviler seksjonseierne som bor i oppgangen i fellesskap.

Ytre vedlikehold.
Sameiet skal holde eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter fellesanlegg ute, gjerdet, hele bygningskroppen med tak, vegger, og den konstruksjonsmessige del av balkonger.

Styret kan, når det anses praktisk, gi sameierne mulighet for selv å utføre sin del av fellesvedlikeholdet. Styret belaster den enkelte sameier direkte hvis sameieren velger å la sameiet utføre vedlikeholdet for sameierens regning.

Garasjer og parkeringsplasser
Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til garasje er hver for seg økonomisk ansvarlig for sin garasjes vedlikehold.

§ 8
Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder, men ikke begrenset til:

1. Sameiets vedlikeholdsansvar
2. Elektrisk strøm til felles lys, varmekabler, etc.
3. Eiendomsskatt og kommunale avgifter
4. Forsikring, eventuelle honorarer til forretningsfører, revisor, etc.

Fordelingsnøkkel
Fellesutgifter fordeles etter sameierbrøken. Fellesutgifter til garasjene betales i like store andeler av de som har eksklusiv bruksrett til garasjene.

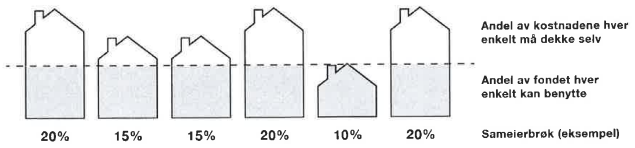
Fellesutgifter dekkes av den enkelte seksjonseier. Forretningsfører sørger for at utgifter blir fordelt i henhold til fordelingsnøkkel. Hvis betaling ikke er skjedd innen fristen er sameieren på forlangende forpliktet til å betale gjeldende morarente av det utestående beløp. Seksjonseier kan også bli pålagt purregebyr i henhold til enhver tid gjeldende satser.

Finansiering av vedlikehold
Sameiermøtet kan vedta avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Midler til vedlikeholdsfondet innkreves fra sameierne – med like deler – samtidig med den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene. Midlene kan også komme fra kompensasjon til sameiet ifm bygningsmessige arbeider (ref. § 12).

Vedlikeholdsfondet eies i fellesskap fordelt med 1:6 per sameier. Andelen av fondet hver seksjonseier kan benytte til dekning av vedlikeholdsutgifter bestemmes til enhver tid av minste seksjons andel (ref. sameierbrøken og fig. 1).

Fig. 1: Bruk av vedlikeholdsfond



§ 9
Forsikring

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og løsøre, samt vindusglass og dører. Seksjonseier skal betatale eventuell forhøyelse av forsikringspremie som alene skyldes en seksjonseiers investering eller virksomhet i seksjonen.

§ 10
Fellesarealer

Seksjonseierne har rett til å disponere en hagedel av sameiets felles tomt til eget bruk (eksklusiv bruksrett). Dette er etablerte og respekterte grenser siden sameiets opprettelse. Se vedlegg 1 for situasjonsplan over boligsameiet, med inntegnede fellesområder og områder med eksklusiv bruksrett.

Senere avtaler mellom seksjonseierne i en enhet om endringer skal forelegges styret skriftlig til godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes når nektelsen har saklig grunn.

Hver seksjonseier skal ha tilgang til sitt respektive uteområde, og fri passasje skal gis for de sameiere som er nødt til å krysse andres bruksområder. Det oppfordres til å vise hensyn.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til rom i kjeller og loft slik det fremkommer av vedlegg 2.

Nye avtaler om endringer som foretas av seksjonseierne i en enhet, skal forelegges styret skriftlig til godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes når nektelsen har saklig grunn.

Selv ved eksklusiv bruksrett må det være uhindret adkomst til felles installasjoner i kjeller og loft.

§ 11
Parkering

Sameiet disponerer 5 garasjeplasser som fordeles i henhold til seksjonsbegjæring av 11.01.1979. Seksjon 3 og 4 har i tillegg til denne begjæringen 1 oppstillingsplass per seksjon på hver sin respektive side av eget inngangsparti (foran Arnebråtveien 48).

Ellers vises det til gateparkering med de regler og bestemmelser som gjelder der. Det oppfordres til å parkere på østsiden av veien så vidt det lar seg gjøre for å ikke være til hinder for trafikken.

§ 12
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Kompensasjon – for økt utnyttelsesgrad av tomten – ved påbygg av bolig, garasje eller andre installasjoner som påvirker bebygd areal (BYA) innbetales av utbygger til sameiets vedlikeholdsfond. Innbetaling skjer når byggearbeidet igangsettes.

Kompensasjonens størrelse bestemmes av sameiermøtet med 2/3 flertall og er gyldig i et kalenderår fra beslutningsdato.

Det vises forøvrig til vedlegg 3 for byggesaker og fremgangsmåte.

§ 13
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 14
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo 24/11 - 2011

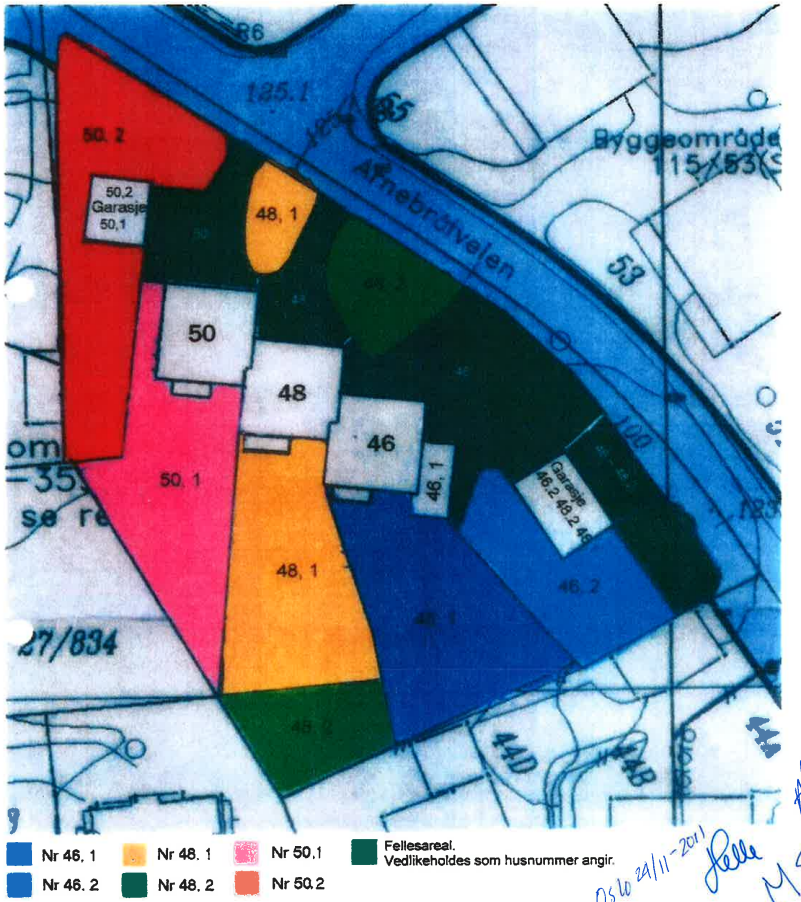
Ulysteen Thuen

Vedlegg 1, vedtekter for Sameiet Arnebråtveien 46-48-50

Boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50 gnr 27 bnr 835

Eksklusiv bruksrett

Opprettholdelse av etablerte og respekterte grenser siden sameiets opprettelse



Oslo 24/11-2011

Signaturer:

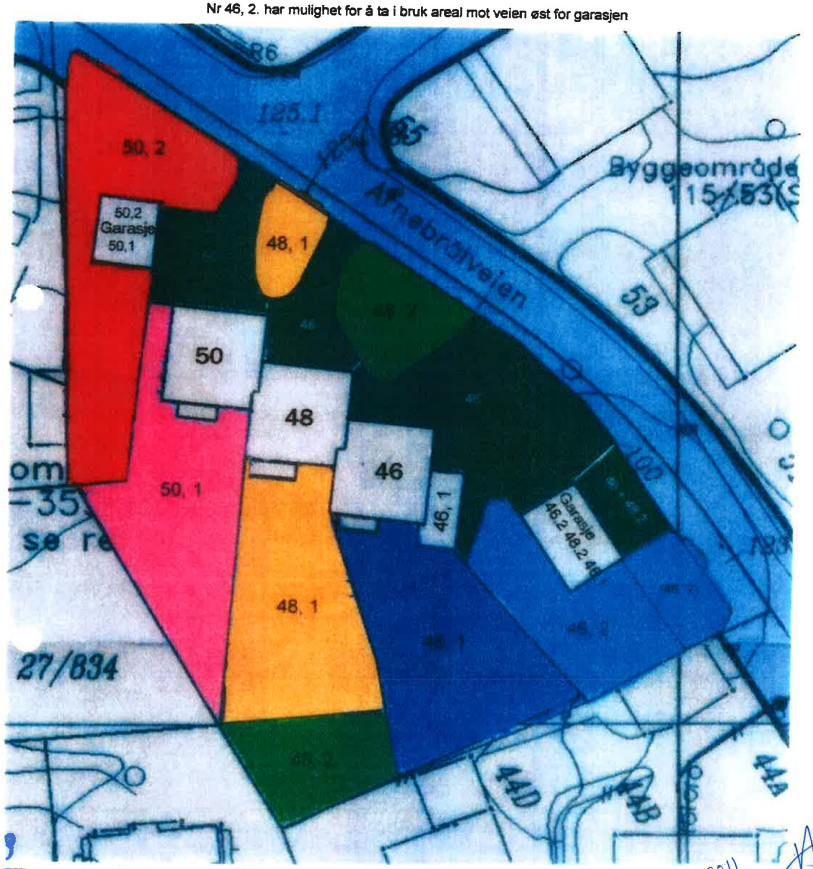
i sameie perm

VEDLEGG 1, vedlekter for Sameiet Arnebråtveien 46-48-50

Boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50 gnr 27 bnr 835

Eksklusiv bruksrett

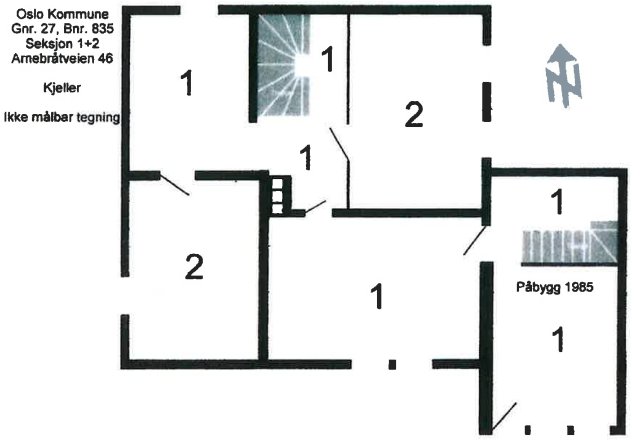
Nr 46, 2. har mulighet for å ta i bruk areal mot veien øst for garasjen

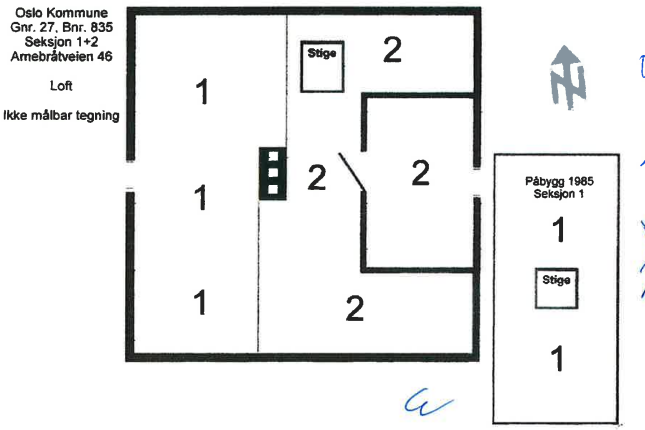


Signaturer: Se svart/hvit eksemplar i sameiepermen

Oslo 24/11-2011

VEDLEGG 2, vedlekter for Sameiet Arnebråtveien 46-48-50





Oslo 24/11-2011

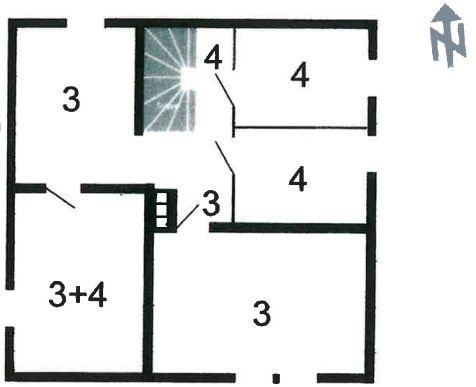
1/3

Vedlegg 2. vedtaksfor for sameiet Arnebråtveien 46-48-50

Oslo Kommune
Gnr. 27, Bnr. 835
Seksjon 3+4
Arnebråtveien 48

Kjeller

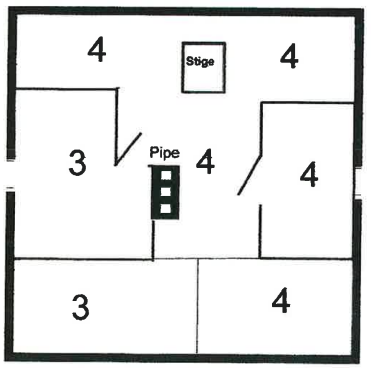
Ikke målbar tegning



Oslo Kommune
Gnr. 27, Bnr. 835
Seksjon 3+4
Arnebråtveien 48

Loft

Ikke målbar tegning



Oslo 24/11 -2011

MS

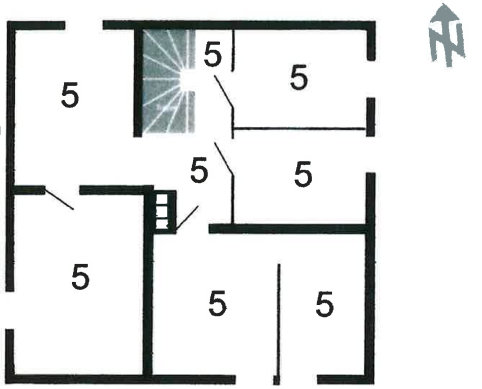
2/3

Vedlegg 2. vedtekter for sameiet Arnebråtveien 46-48-50

Oslo Kommune
Gnr. 27, Bnr. 835
Seksjon 5+6
Arnebråtveien 50

Kjeller

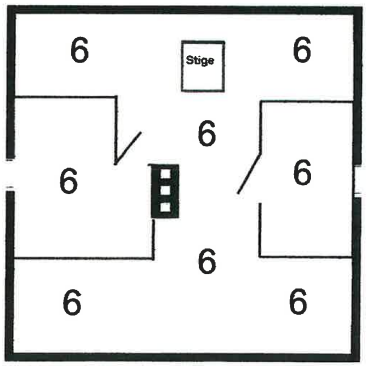
Ikke målbar tegning



Oslo Kommune
Gnr. 27, Bnr. 835
Seksjon 5+6
Arnebråtveien 50

Loft

Ikke målbar tegning



Oslo 24/11 -2011

MS

3/3

Byggesaker, tilbygg og andre endringer i boligsameie Arnebråtveien 46-48-50.

1. Byggesaker, tilbygg og andre endringer.

1.1 Hva må det søkes om:
Eksempler på slike byggearbeider er; tilbygg, påbygg, bygningsmessige endringer (utvendige og innvendige, utnyttelse av kjeller/loft), garasjer, fargeforandringer, terrasseoverbygg, hagestue, lysthus, dukkestue, høye murer, hekk, platting, gjerder m.v.

1.2 Hva må søknaden inneholde:
Søknaden skal være skriftlig. For større arbeider som påbygg, bygningsmessige endringer, garasjer osv. som er søknadspliktig iht. plan- og bygningsloven PBL. må søknaden til sameiet inneholde: Situasjonsplan (målsatt), målsatte tegninger i målestokk 1:100 (plan, snitt og fasader), beskrivelse av materialer, konstruksjoner m.v. som tenkes benyttet.
Søknaden må også dokumentere at reguleringsbestemmelsene for Oslo ytre by følges.

1.3 Krav til utbygger:
Seksjonseier som ønsker å bygge ut, er selv ansvarlig for at alle nødvendige og formelle tillatelser og godkjenninger fra offentlige myndigheter foreligger før arbeidet settes i gang. Styrets godkjenning av utbyggingssøknad skal likeledes foreligge før søknad om byggetillatelse kan sendes offentlige myndigheter.
Sameiet, ved styret, skal motta kopier av godkjente tegninger og byggetillatelse før bygging igangsettes. Utbygger skal før byggestart avholde et møte med styret for å forsikre seg om at han/hun følger de retningslinjer, lover og regler som er gitt av sameiet i forbindelse med påbygg og utbygginger i boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50.

1.4 Oppfølging av utbygger:
Utbygger har ansvar for at godkjente tegninger følges, og at alt arbeid utbygger skal utføre, eller er ansvarlig for å utføre, skal utføres på faglig forsvarlig måte. Valg av utførelse og gjennomføring bør være i henhold til NBIs byggeblader.
Er det tvil om utførelsen, har styret rett til å foreta kontroll. Om nødvendig kan styret kreve at utbygger, uten kostnad for sameiet, sørger for dokumentasjon fra faglig autoritativt hold. Viser denne dokumentasjonen mangler, må utbygger bekoste utgifter som påløper for å få utbygging i samsvar med godkjente tegninger.
Dersom utbygger ikke etterkommer et slikt pålegg, kan styret sørge for nødvendig dokumentasjon for utbyggers regning.

1.5 Byggeskikk.
Utforming, størrelse og form hva gjelder panel, vinduer, dører, karmer, belistning etc. på tilbygg, må utformes slik at den tilpasses byggestilen til den opprinnelige husmassen.

1.6 Uteområder:
Utbygger er ansvarlig for at tilgang/innkjørsel til husenes inngangsparti ikke forringes. Utomhusområdet skal settes tilbake i den stand det var før byggearbeidene startet, ved evt. skade på annens bruksenhet må dette utbedres.

Oslo 24/11-2011

Vedlegg 3, vedtekter for Boligsameiet Arnebråtveien 46-48-50 Oslo 7 november 2011

1.7 Skade på bygningsmasse:
Seksjonseier som ønsker å bygge ut, skal selv påse at sameiets eiendom er i en slik forfatning at skade ved utbygging ikke vil skje.
Ved bygningsmessige endringer/ombygginger innenfor eierseksjonen, er seksjonseier selv ansvarlig for eventuell skade på bygningen dersom årsaken kan tilskrives nedrivinger/endringer av bygningens reisverk, bærende konstruksjoner eller endringer av grunnforhold.

1.8 Forsikring.
Utbygger plikter og fremlegge kopi av polise for forsikring av bygg under oppføring (byggherreansvarsforsikring) for sameiets styre før byggearbeidene kan igangsettes.

1.9 Tilknytning til fellesinstallasjoner.
Tilknytning til fellesinstallasjoner må skje på en slik måte at funksjonaliteten ikke blir dårligere for de eksisterende beboerne i boenheten.

1.10 Fordeling av arealer:
Dersom det ved tilbygg også bygges kjeller og/eller loft, er dette i utgangspunktet å betrakte som felles bruksareal for 1. og 2. etg., dersom ikke noe annet avtales mellom partene. Styret oppfordrer seksjonseierene til og bli enige om fordeling av arealer før påbygning starter. Avtale må sendes styret.

Oslo 24/11-2011

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

JOHANSEN, JOHANNA	9578-5990-4-3386124	2025-05-20 15:11:05
Johansen, Christian	9578-5990-4-2143206	2025-05-13 14:54:14

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
13. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0114/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arnebråtveien 50, 0771 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Christian Johansen, Johanna Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2024

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: SP733063.11.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjørt noe arbeid.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjørt noe arbeid.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjørt noe arbeid.

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: Installerte sikring og kabler og alt til koketoppen på kjøkenøya sidendet elektriske anlegget ikke var godt nok for det. Se Boligmappa for samsvarserklæring fra elektriker firma.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjørt det.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: el-billaderen var der når vi har kjøpt.

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjørt noe arbeid.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Forrige eier gjorde det.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Jeg tror ikke det er nødvendig siden leiligheten ligger i andre etasje.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra tidligere salg.

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? Takstrapport fra tidligere salg og egen målinger fra tidligere eier.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

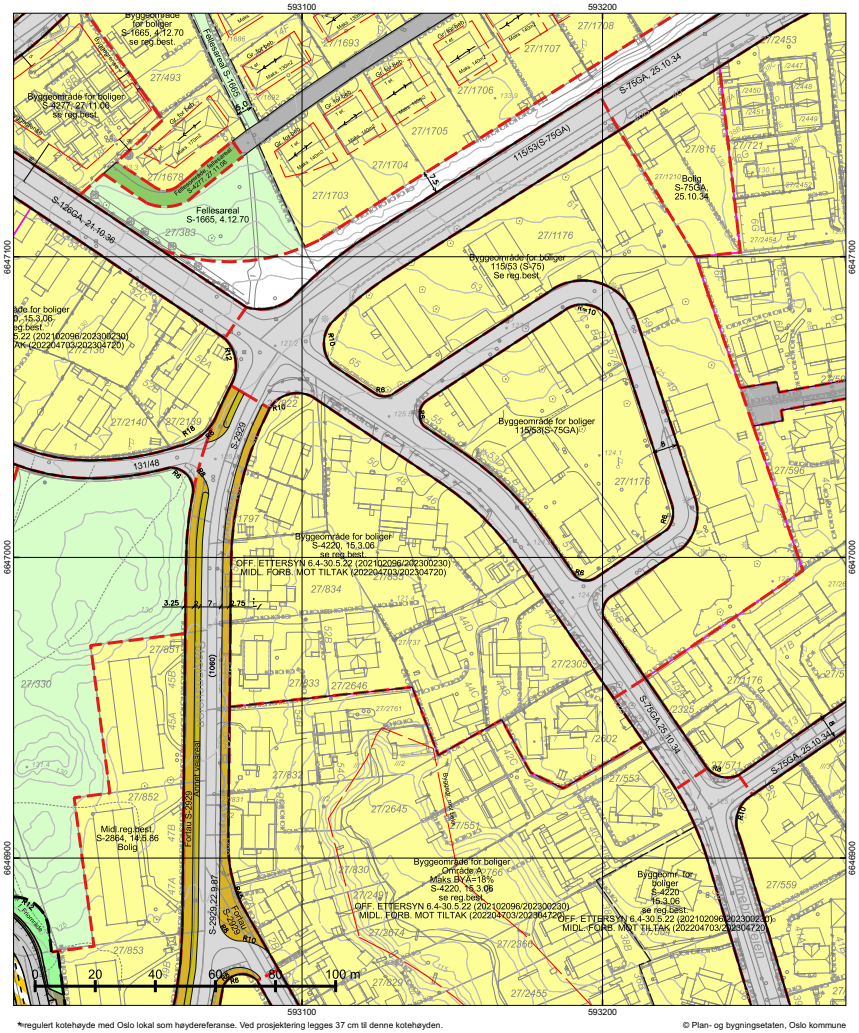
Oppdragsnummer: 23-0114/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johansen, Christian	**2025-05-13**	**JOHANSEN, JOHANNA**	**2025-05-20**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Johansen, Christian		bankID JOHANSEN, JOHANNA	

SIGNICAT

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



*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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

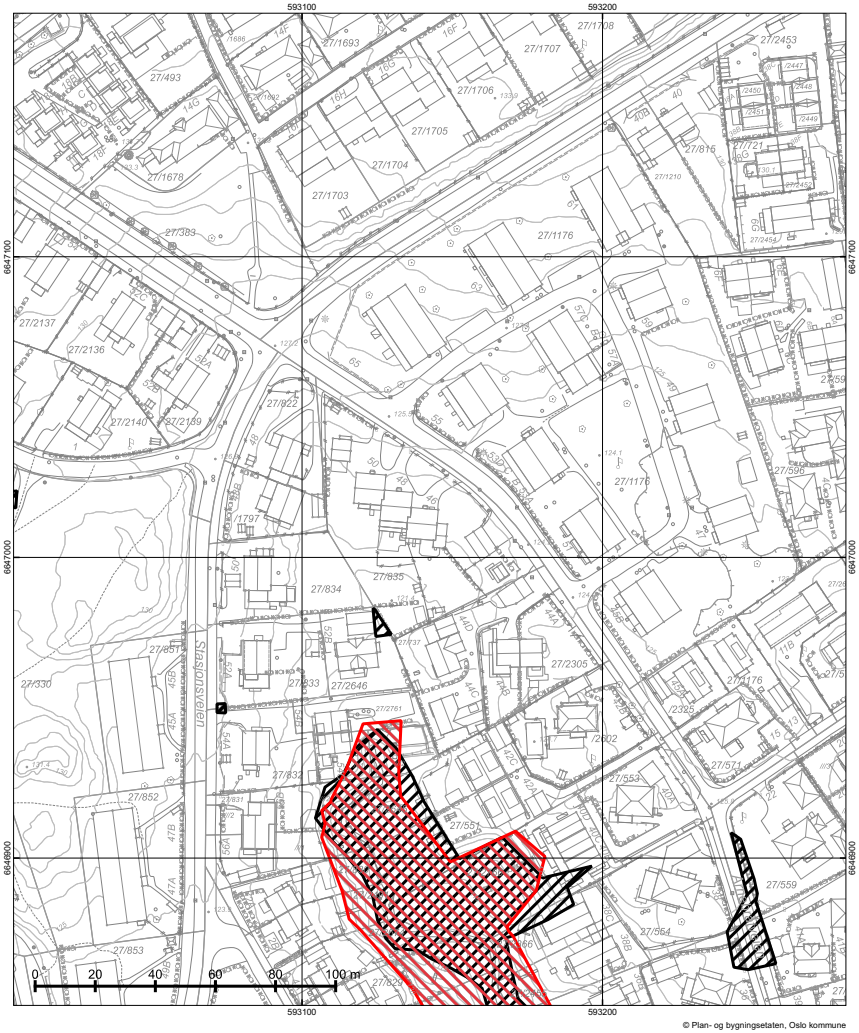
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142881/ 86511984
Deres ref.: 42153/ KD@MSNOP
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/835

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



Oslo

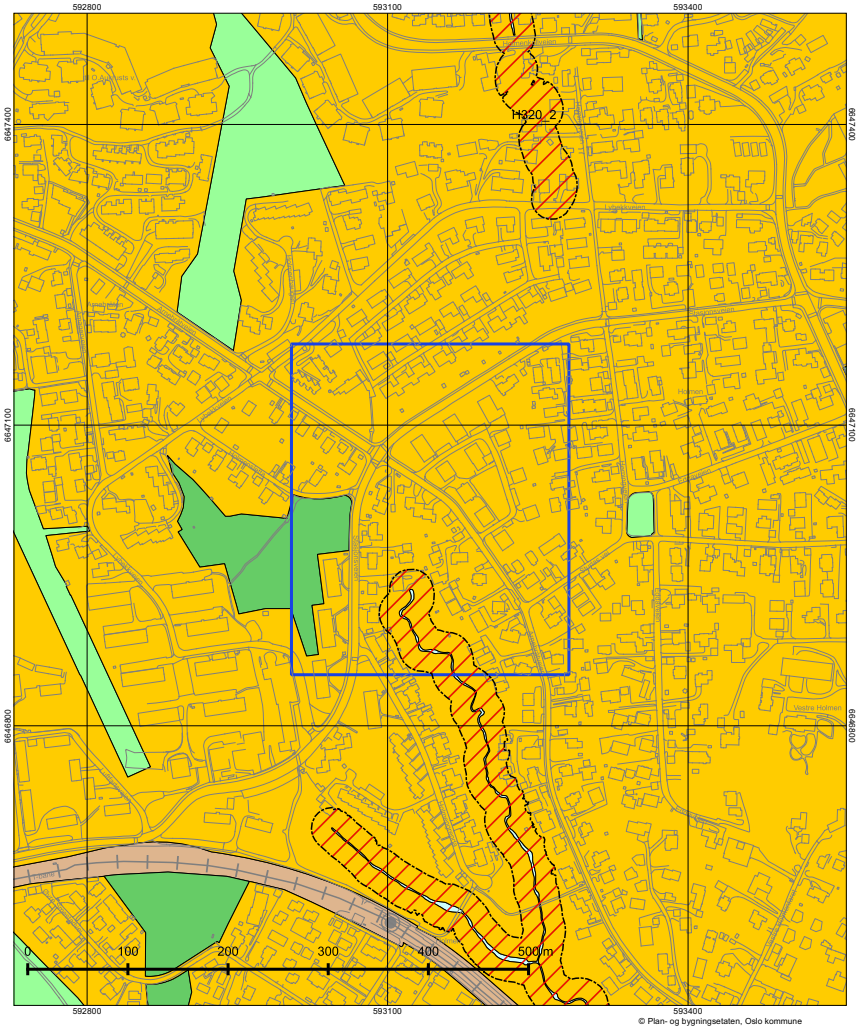
Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 142881/ 86511984
Deres ref.: 42153/ KD@MSNOP
Adresse: ARNEBRÅTVEIEN 50
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/835

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



Oslo

Dato: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142881/86511984
Deres ref.: 42153/ KD@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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kamilla Dagsland
ARNEBRÅTVEIEN 50

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511984
8517984

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 835

Vi viser til bestilling av 20250513 for ARNEBRÅTVEIEN 50.

GNR. 27 BNR. 835

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.09.1948.

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

3345 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

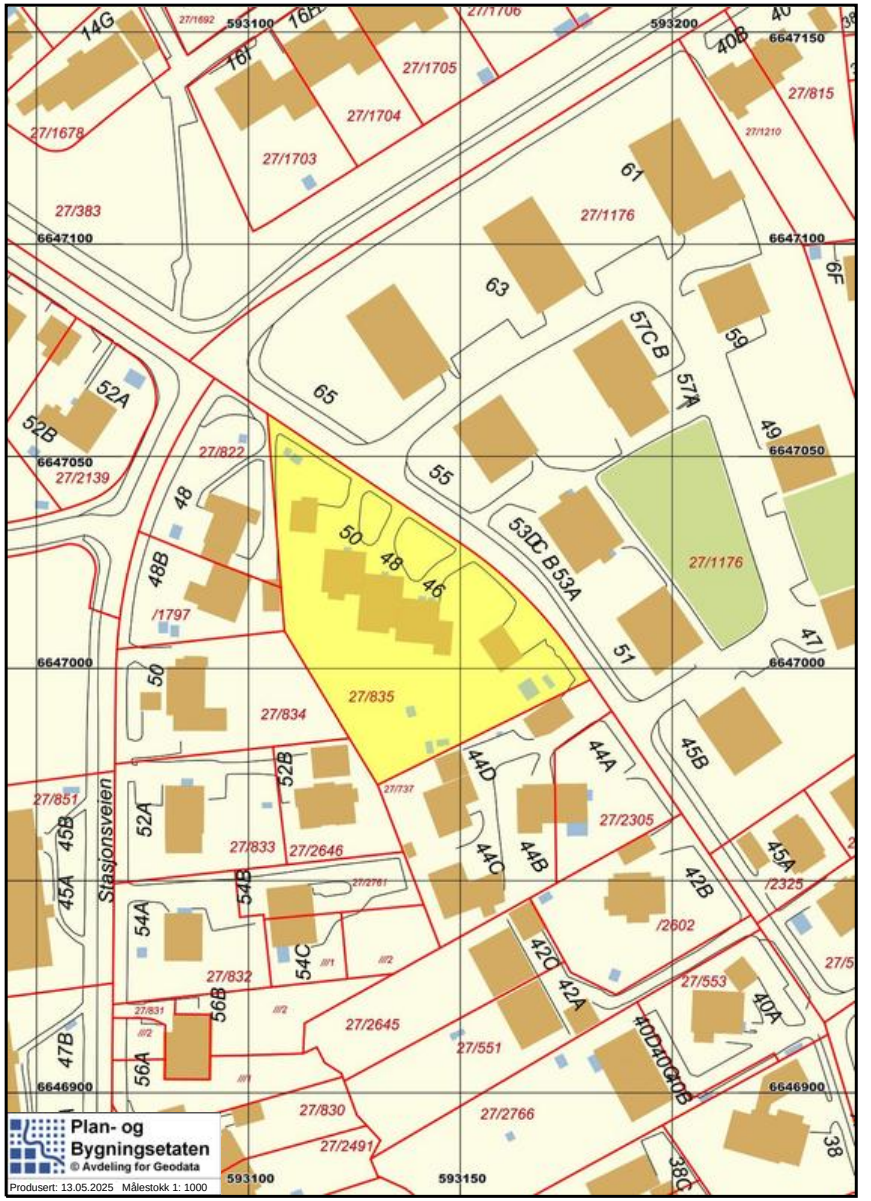
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

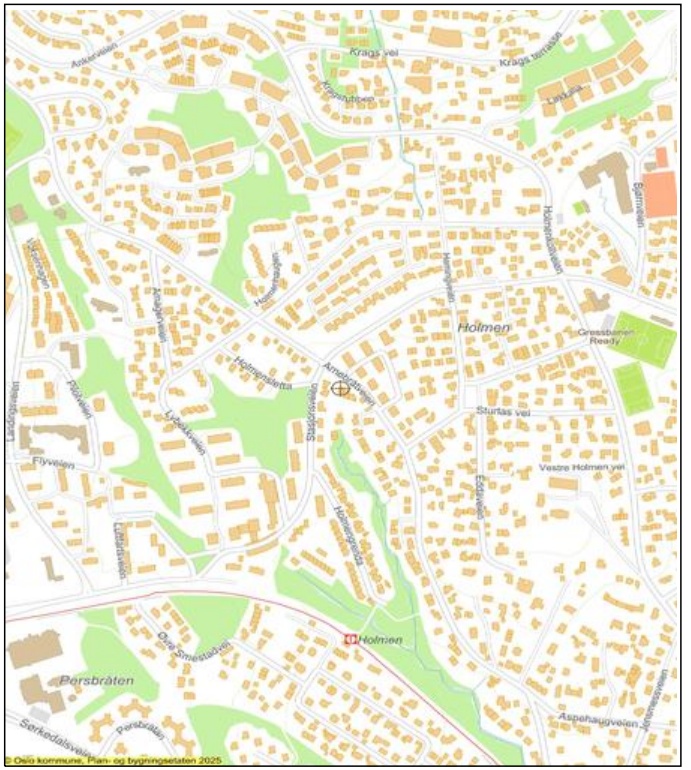
Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oversiktskart

Adr.: Arnebråtveien 50
Gnr bnr : 27 / 835

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Holmen



Dato: 13.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

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



Arnebråtveien 50 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.05.2025

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

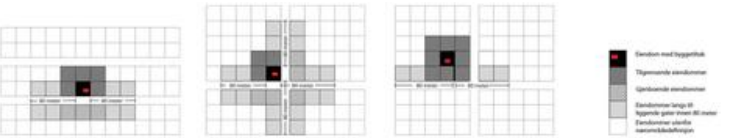
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

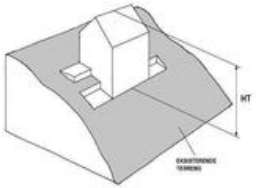
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

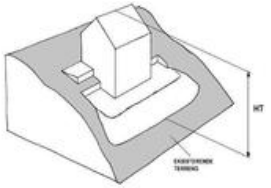
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0114/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnebråtveien 50 0771 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 835, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no