

Kongleveien 17

7 soverom | 459 kvm | Enebolig





Velkommen til

Kongleveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
39	Om boligen
50	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
95	Egenerklæringsskjema
103	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Tilbaketrukket og usjenert villa på et høydedrag med flott naturtomt på ca 2 mål | Fantastisk utsikt | Garasje og stabbur

Prisantydning	35 000 000,-
Omkostninger	876 380,-
Totalpris	35 876 380,-
BRA-i	459 kvm
Soverom	7
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1931
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Sjelden mulighet i Kongleveien! En meget flott villa med skjermet beliggenhet på et høydedrag med enestående, sørvendt utsikt ut over deler av Oslo. Boligen ligger i et veletablert, attraktivt og meget etterspurt boligområde på Nordberg, og ble tegnet av arkitekt Jacob Christie Kielland i 1931.

Boligen har en flott og stor naturtomt på ca. 2 mål, strekker seg over 3 romslige etasjer og er bygget med gode materialer. Store vinduer som gir mye lys og luft, og nær kontakt med omgivelsene.

- Glassveranda og vestvendt altan på 17 m²
- Vannbåren varme med bergvarme
- Utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer
- 7 soverom
- 2 garasjeplasser og flere biloppstillingsplasser
- Huset ble rehabilitert i perioden 2018-2023
- Kort avstand til skoler og barnehager
- Gode utleiemuligheter

Tyder



Tyder



Tyder





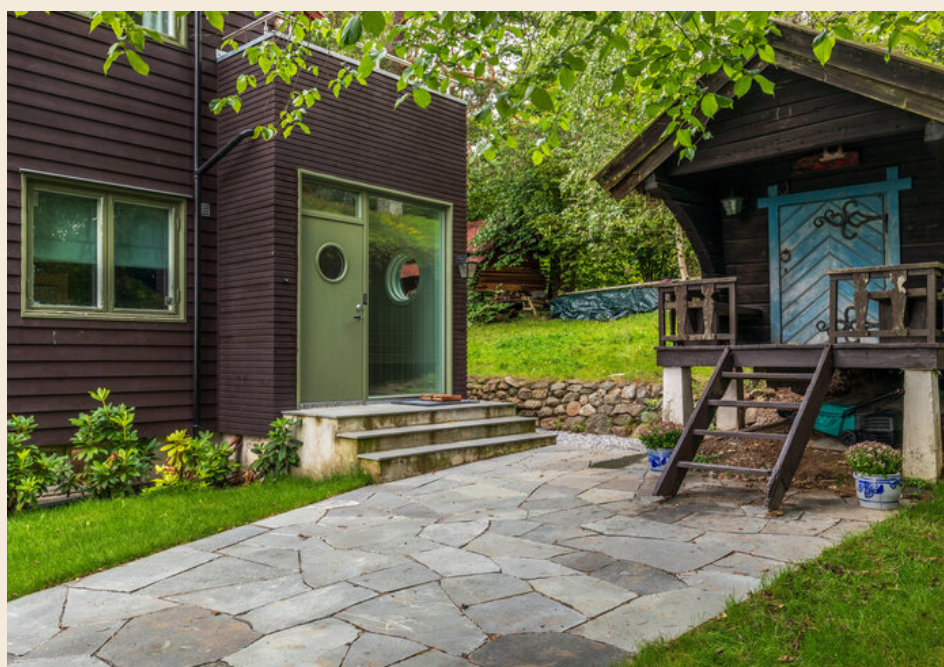
Eiendommen har flere flotte og skjermede uteplasser.



Villaen ble tegnet av arkitekt Jacob Christie Kielland i 1931. Huset er gjennomgående rehabilitert i tiden 2018-2023 i regi av forrige eier.

© Bildet er opphavsrettslig beskyttet.

Kongleveien 17 – en attraktiv og familievennlig adresse i et veletablert og populært boligområde på Nordberg. Her bor du med nærhet til Nordmarka og Sognsvann – et eldorado for små og store turelskere året rundt.



Klassisk stabbur opprinnelig bygget som lekestue, men i dag en vedfyrt badstue med ekte finsk badstuovn.

Frodig Inngangsparti til 2. etg på østveggen med hyggelig og usjenert uteplass. Huset er miljøvennlig malt med linoljemaling og isolert med Hunton trefiber.





Fornyelsen av huset har siktet på å ivareta husets originale stil kombinert med moderne komfort.

Den solide hoveddøren leder inn fra romslig gårdsplass på sørsiden av huset. Deler av gårdsplassen er belagt med Alta-skifer.



Eiendommen har to garasjer. Den ene garasjen ligger ved veien vegg i vegg med naboens garasje. Begge garasjene har ladebokser for elbil.



1. etasje har et stort sosialt oppholdsrom

Stuen er lys og romslig med naturlige soneinndelinger.



Gjennomgang til bibliotek som også kan brukes som soverom, adskilt med foldedør i eikefinér



Biblioteket har store vinduer/fransk balkong med rekkverk.





Klassisk finèrtak fra 1930-tallet.



Stor peis i stuen.

Fra stuen er det videre adkomst til kjøkkenet



Det danske Designa-
kjøkkenet kombinerer lys
eikefinér med ekte linoleum,
materialer som også er
typiske for 1930-årenes
innredning.



Den koksgrå linoleumen
spiller sammen med
skuffefrontene og Silestone-
benkeplatene med nedfelt
stålkum.





Originale vinduer, tak og gulv gir en særegen stemning i rommene.



Det er god plass til et stort spisebord.

Fra spisestuen er det videre adkomst til glassverandaen





Glassverandaen har vannbåren varme under terrazzo-flisene og fjernstyrte persienner.

Trelagsvinduene fungerer også som dører til franske balkonger med glassrekkverk



Soverom mot øst med morgensol og svale kvelder.





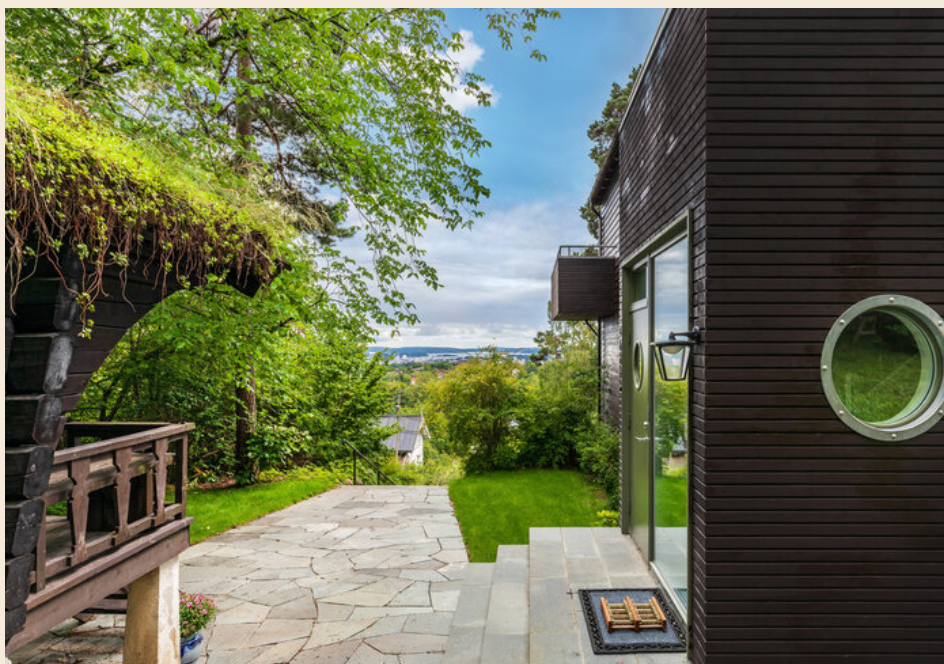
Stort og delikat badepom med åpen dusjnise med regnfal.

Badekar og servant fra Duravit og matchende italienske fliser.





Inngangsparti med
bruddskifer og nydelig
utsikt. Eiendommen ligger
på et høydedrag med
nesten 2 mål tomt.



Romslig inngangsparti.

Svalgangen i 2.etasje leder
inn til kjøkkenet.



I kjøkkenet inngår nye Epoq-underskap og originale 60-talls overskap i en fusjon av moderne og klassiske elementer.



Kjøkkenet har en koselig spise plass.

Det er godt med oppbevaringsplass på kjøkkenet.







Lys og romslig stue med originale heltregulv og klassisk Biri stråtapet

Fra stuen er det utgang til en vestvendt altan på ca. 17 kvm.



Nord og østvendt balkong på ca. 9 kvm.



Etasjen rommer 5 soverom.





Balkongen går rundt hjørnet, der det også er morgensol.



Soverom med bjerkefinært gulv, klassisk Biri stråtapet og vakker gammel kamin.

Bad i 2. etg med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel





Åpen, romslig dusjnisse på badet.



Inngangen fra gårdsplassen fører til underetasjen som har vannbåren gulvvarme, og en massiv eiketrapp opp til stuen i 1.etasje.

Hallen rommer plassbygde garderobeskap som gjenbruker husets opprinnelige trefronter.





Klassisk peisestue fra 1930-årene med bjelker i taket og stor, arkitekttegnet peis fra 1937.

Det er god utsikt fra alle 3 etasjene, også fra peisestuen.



Rom innredet som soverom.

Rom i underetasjen som er innredet med kjøkkeninnredning.



Rom innredet som baderom med vegghengt wc, servantseksjon og høyskap







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0230/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kongleveien 17, 0875 OSLO
Gnr 52, bnr 68 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Halvor Meyer Horten
Caroline Folkesson Jensen

Kjøpesum og omkostninger
35 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
875 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

876 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
896 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

35 876 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
35 896 080,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1931

Antall soverom
7

Arealer

BRA-i: 459 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 507 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 130 kvm. Gang, Hall, Kjøkken, Peisestue, Teknisk rom, Wc-rom, Bad, 3 boder
BRA-e: 18 kvm. Garasjerom
Total BRA: 148 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 177 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Vinterstue, 3 soverom, 3 ganger
Total BRA: 177 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 152 kvm. Bad, Gang, Hall, Kjøkken, Stue, 5 soverom
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Garasje
Total BRA: 13 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Stabbur
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Badstue, Gang
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

Innhold

Boligen inneholder:

Underetasje: Gang, Hall, Kjøkken, Peisestue, Teknisk rom, Wc-rom, Bad, 3 boder

1. etasje: Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Vinterstue, 3 soverom, 3 ganger

2. etasje: Bad, Gang, Hall, Kjøkken, Stue, 5 soverom

I tillegg har eiendommen en utebod på 9 kvm samt et stabbur fra 1937. Det er etablert en badstue i stabburet med en ekte finsk badstuovn og sittebenker.

Underetasjen er innredet til boligformål. I henhold til byggetegninger av huset fra 1936, er kjelleren godkjent som tilleggsareal (bodarealer og lignende). For å få underetasjen godkjent til dagens løsning, kreves det å sende inn søknad om bruksendring til PBL Oslo kommune.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

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 TG2:

- Drenering

Utvendige bygningsdeler

Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjennning direkte på grunnmuren og i rom under terreng.

Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier helt nederst på grunnmuren i boder. Det er også noe avflasset maling og noe saltutslag på enkelte punkter i bodene. Fuktindikatoren er også benyttet i kjellerstuen og kjøkkenet, uten at det ble påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

- Yttervegger

Utvendige bygningsdeler

Yttervegger bygget i stående eller liggende maskinlaft, som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er tatt spesiell mistanke til skader.

- Takkonstruksjon

Utvendige bygningsdeler

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det var enkelte punkter med fuktmerker på undertaket, synlig fra

loftet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på punktene, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

- Takrenner og beslag på yttertaket

Utvendige bygningsdeler

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Deler av nedløpet er i støpejern og har begynt å ruste noe. Et par nedløp leder ikke takvannet tiltrekkelig bort fra bygningen.

-Vinduer

Utvendige bygningsdeler

Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Det er observert sprekk i 2 glass.

- Ytterdører

Utvendige bygningsdeler

Eldre terrassedør med adkomst til gang under trappen i 1. etasje. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

- Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) i Underetasje

Innvendige hovedkonstruksjoner

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

- Etasjeskiller

Innvendige hovedkonstruksjoner

1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen og soverom 2, samt 17 mm i hovedsoverom.

- Piper

Innvendige hovedkonstruksjoner

Én av pipene er kledd med tapet i spisestue/soverom. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislågt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelse. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale.

- Ildsteder

Innvendige hovedkonstruksjoner

Det er noe avflasset puss og maling på peisen. Slitasje på grunn av alder må påregnes på vedkaminen.

- Ventilasjon

Tekniske anlegg

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke

gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene også i bodene og kjellerstuen. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Vannbåren varme

Tekniske anlegg

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

- Sanitærutstyr i 1. etg

Tekniske anlegg

Servant i soverom 3. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Gulvoverflater

Bygningsdeler generelt

Eldre betongoverflate i bodarealer og garasjen. Overflater er av eldre dato og har slitasje.

- Kjøkkeninnredning i Underetasje

Bygningsdeler generelt

Innredningen har slitasje på frontene og derfor vurdert til TG 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ventilasjon

Andre rom - WC-rom i underetasje

Rommet mangler ventilasjon. Lukt vil bli hengende i rommet svært lenge etter bruk, og det blir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon i etasjen, som kan medføre redusert luftkvalitet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Grunnforhold

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

- Fundamenter

Bygningen fundamentering er ikke kjent og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Ventilasjon underetasje: Elektrisk avtrekk i teknisk rom og bad. Ventil på ytterveggen i kjøkkenet og soverommet.

- Ventilasjon 1. etasje: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg badet og i Wc-rommet, og ventilator i kjøkkenet.

Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom.

- Vanninntak og hovedstoppekran i teknisk rom.

- Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badet med overløp i samme rom. Rørene er fordelt til badet og kjøkkenet i underetasjen. Det er stoppekraner for etasjene i teknisk rom.

- Nyere avløpsrør er synlig i underetasjen bodareal.

- Nibe bergvarmeanlegg montert i teknisk rom.

Vannvarmen er tilknyttet radiatorene i boligen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

To garasjer med elbillader. Den ene garasjen ligger i tilknytning til boligen og har elektrisk styrt port, mens den andre garasjen ligger ved veien, vegg i vegg med naboens garasje. Det er også plass til flere biler på biloppstillingsplass på egen tomt, samt gode muligheter for parkering i gate. Garasjen ved veien har noe begrenset størrelse, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil. Plassen kan være lite egnet for større biler eller SUV.

Modernisering og påkostninger

Boligen var gjennom en større oppussing under forrige eier mellom 2018-2022. Da ble blant annet bad og fasade oppgradert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. august 2024

- Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 34059550

Forsikret i: Fremtind

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Rørleggermester Bjørnar Paulsen / Per Paulsen AS.

Komplett nye våtrom i 2019 utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Rørleggermester Bjørnar Paulsen / Per Paulsen AS.

Komplett nye våtrom i 2019 utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Rørleggermester Bjørnar Paulsen / Per Paulsen AS.

Komplett nye våtrom i 2019 utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier

oppgraderte fasader og 2 balkonger i 2019. Delvis gjort av Tømremester Øyvind Frivoll.

- 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: Komplette anlegg med bergvarme installert i 2018, samt fjerning av oljetank. Torpa elinstallasjon for elanlegg og Energico for fjerning av oljetank og installering av bergvarme i 2018

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

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 lader installert på eiendommen.

- 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: Arbeider har blitt utført av forrige eier, så vi har ikke alle detaljer

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor deler av boligen ble renoveret av forrige eier mellom 2018 og 2022.

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

Ja

Beskriv: Under forrige eier var det lekkasje etter styrtregn og tilstoppet avløp på balkong mot sør høsten 2022. Inspeksjonsluker montert på alle balkonger i 2023 Liten råteskade i tak mot vest fra 2010 oppdaget under rehabiliteringen, vurdert av forrige takstmann (west takst) og utbedret av firmaet Ahansen i 2022.

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er en generasjonsbolig med flere adskilte deler, som idag leies ut separat.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter

som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave, takts og tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

- 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?

Ja

Beskriv: PBE er i ferd med å oppdatere reguleringsplanen for dette området (Sogn Hageby), så det er foreløpig et midlertidig forbud mot tiltak i området. Dagens eier søkte om muligheten for å bygge en ny bolig på eiendommen, men prosjektet har blitt skrinlagt da vi har flyttet inn i en annen permanent primærbolig.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. I følge forrige tilstandsrapport ble kledningen skiftet i tidsrommet 2019-2022. Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak av bord i tre. Yttertaket er tekket med stålplater. I følge forrige tilstandsrapport er taket tekket om i 2010. Takrenner og nedløpsrør i metall. Hovedsakelig vinduer i tre med doble glass fra byggeåret. Vinduer med isolerglass, produsert i 2019 i entreen i 1. etasje, og i forbindelse med alle balkongdørene i 2. etasje, samt enkelte andre vinduer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold,

kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Nibe bergvarmeanlegg med varmtvann tilknyttet radiatorer i boligen

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 31.286 kWh. Strømkostnad forrige år var ca. 35.000 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 54 613,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie-og tilsynsgebyr: Kr. 711,00,-
- Renovasjonsgebyr: Kr. 10 972,72,-
- Vann-og avløpsgebyr: Kr. 42 928,92,-

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober

Hvis terminenforfaller på enlørdag eller søndag, blir forfallsdatoneste virkedag.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 91 860,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 22 636,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 13 715 411,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 26 022 016,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 34059550

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 957 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Kongleveien 17 – en attraktiv og familievennlig adresse i et veletablert og meget etterspurt boligområde på Nordberg. Dette er en av Nordbergs mest etterspurte gateadresser. Boligen ligger tilbaketrukket og usjenert på et høydedrag med vidstrakt utsikt. Her bor du med nærhet til Nordmarka og Sognsvann, samt med kort vei til byen med alle byens fasiliteter.

Fra boligen har du kort vei til noen av Oslos mest populære turområder, med flotte muligheter både sommer og vinter. Nyt helårsløyper fra Kollbanen og Havnabakken som leder deg til Hammern, Sognsvann og videre innover i marka – perfekt for langrennsturer vinterstid, og gå-, sykkel- og løpeturer resten av året. Nordmarka strekker seg milevis innover med naturskjønne stier, idylliske badevann og muligheter for både fiske og skogsturer. Her venter kjente turmål som Ullevålseter, Skjennungsstua og Vettakollen – flere turmål med både utsikt og serveringsmuligheter. Det er også flere badeperler i området, som Nedre Blanksjø og Båntjern, eller badeplassen ved Sognsvann i nærområdet. Det er også sykkelavstand til Akerselva, som byr på en vakker gang- og sykkelvei hele veien ned til Bjørvika – gjennom grønne parker, historiske industriområder og hyggelige serveringssteder.

For barnefamilier er beliggenheten ideell. Boligen sogner til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten, både kommunale og private. Nærområdet har et aktivt og inkluderende fritidstilbud, med blant annet Korsvoll IL, Koll og Lyn som tilbyr idretter som fotball, håndball, langrenn, turn, friidrett, innebandy, orientering, terrengsykling og kampsport. I gangavstand finner du Nordberg Tennis, Kringsjåbanen, Korsvollbanen og Kollbanen, samt Sognsvann snøpark og klubbhusene til både Lyn og Korsvoll.

Servicetilbudene i området er mange og varierte. Joker Nordberg med søndagsåpent ligger en kort spasertur unna, det er kort vei til Tåsen senter, og du finner Meny med god ferskvaredisk på Kringsjå. For større handleturer er det kort kjøreavstand til Storo Storsenter, Nydalen og Ullevaal Stadion – alle med rikt utvalg av butikker, serveringssteder og treningsentre.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med både T-bane og buss. Holstein og Østhorn T-banestasjoner ligger innen kort gangavstand, med ca. 11 minutter reisetid til Majorstuen. Bussholdeplass i Carl Kjelsens vei (rute 22 og 25, samt nattbuss) ligger kun 200 meter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for våningshus, garasje samt tilbygning til våningshus datert 11.03.1946.

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.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning hva gjelder lovliggheit ved bruk i 1.- og 2. etasje.

I 1. etasje er det åpnet opp mellom stuen, og vegg mellom byggemeldt kjøkken og spisestue er fjernet. Det er i 2. etasje fjernet en lettvegg mellom to byggemeldte soverom, etablert et soverom i byggemeldt spisestue, samt etablert et soverom i deler av stuen. Inndeling mellom bad og wc er ulik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Dette er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak.

Underetasjen er innredet til boligformål. I henhold til byggetegninger av huset fra 1936, er kjelleren godkjent som tilleggsareal (bodareaaler og lignende). For å få underetasjen godkjent til dagens løsning, kreves det å sende inn søknad om bruksendring til PBL Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig med tilhørende anlegg, iht. S-3669 (Sogn haveby) vedtatt 17.06.1998.

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

Den 01.04.2025 ble det vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i forbindelse med at kommunen er i prosess med å revidere / utarbeide en ny reguleringsplan for boligene som nå er omfattet av reguleringsplanen for Sogn haveby.

Plan- og bygningssetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende reguleringsplan S-3669:

- Alle innvendige tiltak, inkludert bruksendring, som ikke medfører opprettelse av ny boenhet eller endringer av fasade
- Riving av frittliggende bygning på maks 50 m² BYA/BRA, som er oppført etter vedtakelse av reguleringsplan S-3669 (17.06.1998) og som ikke har rom for varig opphold
- Gjenoppføring til siste lovlige situasjon etter brann eller tilsvarende skade
- Graving for og legging av kabler og vann- og avløpsledninger
- Drenering, inkludert legging av drensledninger
- Etablering av energibrønner
- Tiltak på nettanlegg (elektriske anlegg)

Tiltak som er nevnt ovenfor, er unntatt forbudet. Dersom et tiltak er unntatt fra forbudet, og det er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må det fortsatt gjennom ordinær byggesaksbehandling.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Kongleveien 17 - oppføring av enebolig med garasje og riving av bebyggelse

Saksnummer: 2025/07955 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462549

Status: Under behandling

Dagens eier søkte om muligheten for å bygge en ny bolig på eiendommen, men de har skrinlagt prosjektet da de har flyttet inn i en annen permanent primærbolig.

Kongleveien 12 - utbygging av loft

Saksnummer: 2025/08713 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202303929

Status: Under behandling

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/52/68:

19.12.1930 - Dokumentnr: 901376 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Meglers kommentar: Servitutten er innhentet, men innholdet er vanskelig å tyde.

10.07.1936 - Dokumentnr: 8104 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Meglers kommentar: Eier og innehaver av gnr. 52 bnr. 68 gir tillatelse til for egen regning å legge inn vann og kloakkavstikker til hovedledning fra ovennevnte eiendom. Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere opparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren. Hjemmelshaver til eiendommen har ansvaret for de private stikkledningene til tilkoblingspunkt for hovedledning.

14.06.1937 - Dokumentnr: 6528 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse

Meglers kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten, men den har ikke latt seg oppdrive.

21.04.1950 - Dokumentnr: 4597 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Meglers kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten, men den har ikke latt seg oppdrive.

15.04.2026 - Dokumentnr: 410941 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.12.1930 - Dokumentnr: 900818 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:11
Eiendommen ble utskift fra gnr. 52, bnr. 11 (i Oslo kommune) i 1930. Følgende servitutter er tinglyst før utskillelsen og gjelder også for denne eiendommen:

08.11.1918 - Dokumentnr: 900984 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglernes kommentar: Servituttene er innhentet, men innholdet er vanskelig å tyde.

23.04.1920 - Dokumentnr: 135 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Meglernes kommentar: Servituttene er innhentet, men innholdet er vanskelig å tyde.

02.11.1922 - Dokumentnr: 22 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Megler har forsøkt å innhente servituttene, men den har ikke latt seg oppdrive.

10.06.1930 - Dokumentnr: 901358 - Elektriske kraftlinjer
Megler har forsøkt å innhente servituttene, men den har ikke latt seg oppdrive.

08.11.1918 - Dokumentnr: 900658 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:52 Bnr:1
Eiendommen ble utskift fra gnr. 52, bnr. 1 (i Oslo kommune) i 1918. Følgende servitutter er tinglyst før utskillelsen og gjelder også for denne eiendommen:

26.02.1897 - Dokumentnr: 17 - Bestemmelse om grustak
Bestemmelse om veg
Meglernes kommentar: Servituttene er innhentet, men innholdet er vanskelig å tyde.

15.02.1901 - Dokumentnr: 901104 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:3
Meglernes kommentar: Servituttene er innhentet, men innholdet er vanskelig å tyde.

06.12.1907 - Dokumentnr: 156 - Erklæring/avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Meglernes kommentar: Servituttene er innhentet, men innholdet er vanskelig å tyde.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 meglere, 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 avggi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 deknings salg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 280 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 24 900,-

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

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 359 700,- 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 2. mai 2026

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kongleveien 17

Nabolaget Nordberg søndre - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	13 min ⚡ 0.9 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	15 min ⚡ 1.1 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	14 min ⚡ 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	22 min ⚡ 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	17 min ⚡ 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min ⚡ 1.8 km

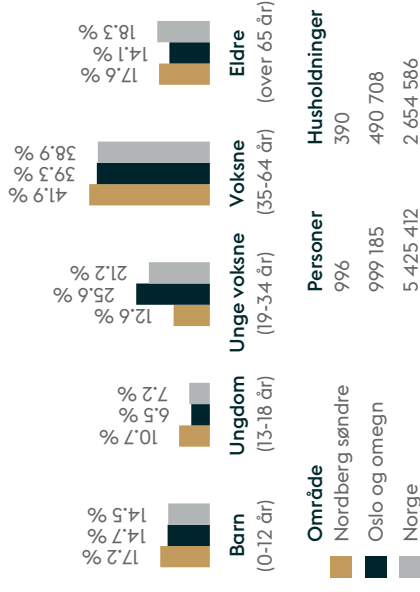
Offentlig transport

Holstein Linje 5	8 min ⚡ 0.6 km
Nordberghjemmet Linje 25	9 min ⚡ 0.6 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	5 min ⚡ 2.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min ⚡ 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min ⚡ 5.7 km

Barnehager

Nordberg barnehage (0-5 år) 117 barn	8 min ⚡ 0.6 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...) 27 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Hamborgplassen barnehage (1-5 ...) 32 barn	12 min ⚡ 0.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

🏀 Månejordet balløkke	8 min ⚡
🏀 Damefallet balløkke	11 min ⚡
🏀 Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	10 min ⚡
🏀 SATS Ullevaal Stadion	17 min ⚡

«Det beste villaområdet i Oslo, rolig men likevel sentralt og kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

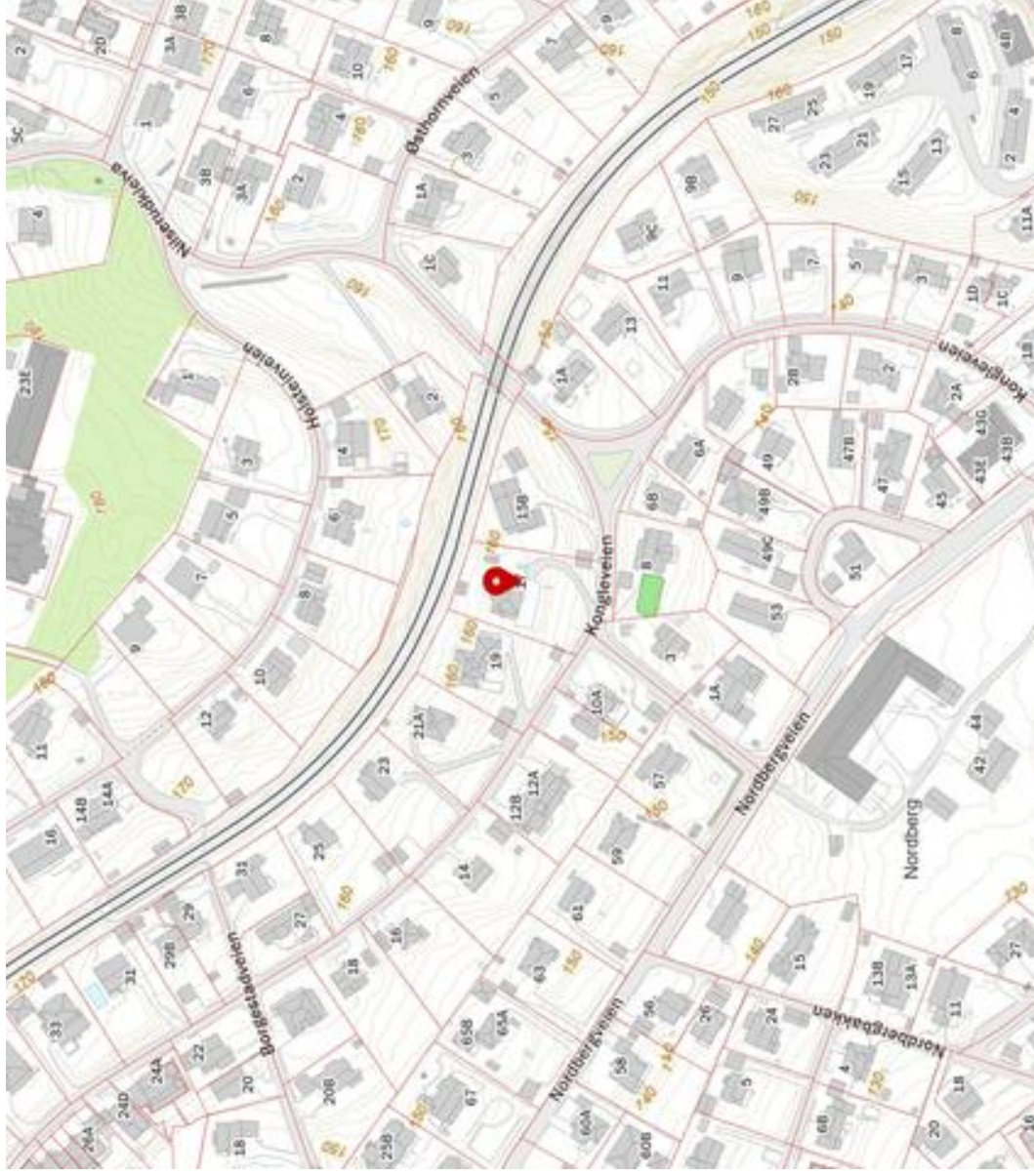
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

Gateparkering

Let 95/100



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 2026



Tilstandsrapport

Kongleveien 17, 0875 Oslo

Befaringsdato: Mandag 20. april 2026

Utskriftsdato: Onsdag 29. april 2026

Referanse: 13241-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.

Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.

Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjavaen 1, 0883 Oslo



Bjørn Fossler

Oppsummering av avvik for enebolig

Element	Vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Ventilasjon Andre rom	Rommet mangler mekanisk avtrekk, som var et krav da rommet ble etablert.	kr. 20 000,- til kr. 50 000,-	Side 13

Totalt kostnadsestimat: 20 000kr - 50 000kr

Element	Beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjønning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Fuktdikator er anvendt på gulv- og vegg...	Side 13
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Yttervegger bygget i stående eller liggende maskinlaft, som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig...	Side 14
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det var enkelte punkter med fuktmerker på undertaket, synlig fra loftet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på punktene, og det ble ikke...	Side 15
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Deler av nedløpet er i støpejern og ...	Side 16
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Det er observert sprekk i 2 glass.	Side 17
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) i Underetasje Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon elle...	Side 20
Etasjeskiller Innvendige hovedkonstruksjoner	1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen og soverom 2, samt 17 mm i hovedsoverom. 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 24 mm i stuen, TG 2 er gitt iht. toleransekrav i ...	Side 21

Element	Beskrivelse	TG 2
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	En av pipene er kledd med tapet i spisestue/soverom. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennb...	Side 21
Ildsteder Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er noe avflasset puss og maling på peisen. Slitasje på grunn av alder må påregnes på vedkaminen.	Side 22
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsentililer på ytterveggene også i bodene og kjellerstuen. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. R...	Side 24
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 25
Sanitærutstyr i 1. etg Tekniske anlegg	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 26
Gulvoverflater Bygningsdeler generelt	Overflater er av eldre dato og har slitasje.	Side 32
Kjøkkeninnredning i Underetasje Bygningsdeler generelt	Innredningen. har slitasje på frontene og derfor vurdert til TG 2.	Side 33

Konklusjon

Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Enkel garasje som del av underetasjen.

Standard:

Boligen er godt vedlikeholdt med noe varierende standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1931, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Halvor Meyer Horten å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befarings, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	130	18			
1. etg	177				
2. etg	152			41	
Sum	459	18	0	41	0
Sum BRA	477				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Hall, Kjøkken, Peisestue, Teknisk rom, Wc-rom, Bad, 3 boder	Garasjerom	
1. etg	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Wc-rom, Vinterstue, 3 soverom, 3 ganger		
2. etg	Bad, Gang, Hall, Kjøkken, Stue, 5 soverom		

Arealoppmåling - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etg		13			
Sum	0	13	0	0	0
Sum BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg		Garasje	

Arealoppmåling - Utebod

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etg		9			
Sum	0	9	0	0	0
Sum BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg		Bod	

Arealoppmåling - Stabbur

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etg		8			
Sum	0	8	0	0	0
Sum BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg		Badstue, Gang	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne bodere eller bodere i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde: Halvor Meyer Horten
Takstmenn: Bjørn Fosser
Tilstede: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Enebolig

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Gnr: 52 Bnr: 68
Tomteareal: 1957.1
Eier/Hjemmelshaver: Caroline Folkeson Jensen og Halvor Meyer Horten

Enebolig

Utvendige bygningsdeler

Enebolig

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningen fundamentering er ikke kjent og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Er boligens fundamentering kjent? :

- Nei

Er det synlig utglidning under fundament? :

- Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering, og om det i det hele tatt er drenert er derfor ikke kjent.

Vurdering: Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjennning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier helt nederst på grunnmuren i bodene. Det er også noe avflasset maling og noe saltutslag på enkelte punkter i bodene. Fuktindikatoren er også benyttet i kjellerstuen og kjøkkenet, uten at det ble påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Årsak: Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen.

Konsekvens: Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima. Det må påregnes at det kan bli behov for å drenere bygningen på sikt.

Er det synlig utvendig grunnmursplast? :

- Nei

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering? :

- Nei

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll. Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

- Beskrivelse:** Veggkonstruksjonen over grunnmuren:
I følge forrige tilstandsrapport er det muligens reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygget del. Det er ikke lett å konstantere hva den opprinnelige delen av bygningen inneholder. Reisverk betyr i dette tilfellet maskinlaft, som betyr at deler av veggene er massive.
- Vurdering:** Yttervegger bygget i stående eller liggende maskinlaft, som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk.
I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader.
- Årsak:** Årsaken til risikoen er i hovedsak endret bruk av veggene. Opprinnelig var det eksponert stående eller liggende maskinlaft, som ga god lufting og liten risiko for skader. Utover 1900-tallet ble det økt behov for isolering og energieffektivisering, som medførte at denne typer vegger ble kledd og isolert.
- Konsekvens:** Maskinlaftede vegger som er kledd har en økt risiko for fuktproblematikk fordi det blir risiko for kondens, og fuktskader i veggene som ikke kan bli oppdaget ved visuell befarings.

Utvendig kledning

TG 1

- Beskrivelse:** Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
I følge forrige tilstandsrapport ble kledningen skiftet i tidsrommet 2019-2022.
- Vurdering:** Musesperren bør justeres noe, slik at åpningen på siden av musesperren blir noe mindre.

Er det synlig lufting oppunder kledningen:

- Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen? :

- Ja

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon. Undertak av bord i tre.

Vurdering: Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det var enkelte punkter med fuktmerker på undertaket, synlig fra loftet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på punktene, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Årsak: Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens: Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

Taktekking

TG 1

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med stålblater. I følge forrige tilstandsrapport er taket tekket om i 2010.

Vurdering: Det er vanskelig å besiktige taket da det er en høy bolig. Vurdering er derfor i hovedsak basert på den forrige tilstandsrapporten.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?:

- Nei

Utstyr på yttertaket

TG 1

Beskrivelse: Snøfangere er montert. Det var ikke enkelt å få oversikt, så det er ikke kjent om dette er tilstrekkelig på hele yttertaket. På de punktene som er besiktiget, er det montert snøfangere og dette er derfor vurdert til TG 1.

Takrenner og beslag på yttertaket

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Deler av nedløpet er i støpejern og har begynt å ruste noe. Et par nedløp leder ikke takvannet tiltrekkelig bort fra bygningen.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen at forholdet er at takrenner og nedløp kan lekke, og ikke lede vannet tilstrekkelig bort fra bygningen og plasser hvor folk ferdes. Det kan også gi høyere fuktbelastning mot grunnmuren, som kan gi fukt innvendig i underetasjen

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå? :

- *Nei, 1 eller flere er avsluttet uten utkast eller ledet til drenerør*

Er det korrekt fall på takrenner? :

- *Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent*

Råloft/krypeloft

TG 1

Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Krypeloft med inspeksjonsluke i himling fra gangen i 2. etasje.

Vurdering:

Har loftet gangbart gulv:

- *Ja, det er gulv på hele loftet*

Er det adkomst til kaldtloftet/krypeloftet:

- *Ja*

Var loftet tilgjengelig under befaringen? :

- *Ja, hele loftet ble besiktiget*

Er det observert muselort på loftet? :

- *Nei*

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 2

- Beskrivelse:** Hovedsakelig vinduer i tre med doble glass fra byggeåret.
- Vurdering:** Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Det er observert sprekk i 2 glass.
- Årsak:** Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
- Konsekvens:** Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer

TG 1

- Beskrivelse:** Vinduer med isolerglass, produsert i 2019 i entreen i 1. etasje, og i forbindelse med alle balkongdørene i 2. etasje, samt enkelte andre vinduer.

Ytterdører

TG 2

- Beskrivelse:** 1. etasje;
Eldre terrassedør med adkomst til gang under trappen.
- Vurdering:** Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Årsak:** Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
- Konsekvens:** Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdører

TG 1

- Beskrivelse:** 1. etasje:
Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2022.
2. etasje:
Terrassedører med isolerglass, produsert i 2019.

Terrasser/balkonger

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse:

1. etasje:

Fransk balkong i stuen og hovedsoverommet.

2. etasje:

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen og soverom 2, ca. 17 m².

Terrassebrod på dekket og rekkverk i malt tre og håndløper i metall.

Denne utgjør takterrasse over sommerstuen.

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 15 m².

Terrassebrod på dekket og rekkverk i malt tre og håndløper i metall.

Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra gangen, ca. 9 kvm m².

Terrassebrod på dekket og rekkverk i malt tre og håndløper i metall.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Enebolig

Gulv på grunn

TG 1

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse: Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

Peisestue, hall, soverom og kjøkken.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter i bodarealer og det er påvist noe indikasjoner på fukt på enkelte punkter i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Er det observert sprekker i betonggulvet:

- Nei

Er konstruksjonsoppbyggingen kjent? :

- Nei

Krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig. Det gjøres vurdering i forhold til følgende: - Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon. - Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater. - Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier. - Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Beskrivelse: Det er i følge forrige tilstandsrapport ikke krypekjeller under boligen.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse: Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Er kjelleren innredet i etterkant av byggeåret?:

- Ja

Hvis ja, når ble kjelleren innredet? :

- Årstall

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) i underetasje | Bad

TG 2

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå i badet er foret ut, kledd med plater og fliser.

Vurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje.
Vinterhave og kjøkken.
2. etasje:
Kjøkken og 3 soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Etasjeskiller

TG 2

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og 2 soverom. 2. etasje: Stuen
Vurdering:	1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen og soverom 2, samt 17 mm i hovedsoverom. 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 24 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feiluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Beskrivelse:	Bygningen har 2 teglsteinspiper fra byggeåret. Pipene er i hovedsak pusset og malt.
Vurdering:	En av pipene er kledd med tapet i spisestue/soverom. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering med innvendige rør.
Konsekvens:	I eldre teglsteinspiper kan det oppstå utettheter og avleiringer fra sot, som igjen kan føre til pipebrann. Pipebrann er ikke så uvanlig i eldre piper. Det betyr at pipen brenner på innsiden, uten at utenforliggende konstruksjoner tar fyr.

Ildsteder

TG 1

- Beskrivelse: Underetasje:
- Innebygget peis i vegg mellom kjøkken og teknisk rom. Pusset og malt omramming. Ildfast sten i brannkammer.
 - Åpen peis i kjellerstuen med pusset og malt omramming. Teglstein i brannkammer.
2. etasje:
- Murt teglsteinspeis med ildfast felt på gulvet foran peisen. Stenplate på toppen.

Ildsteder

TG 2

- Beskrivelse: 1. etasje:
Peis i stuen.
- 2 etasje:
Vedkamin i spisestue/soverom
- Vurdering: Det er noe avflasset puss og maling på peisen.
- Slitasje på grunn av alder må påregnes på vedkaminen.
- Årsak: Normalt aldringsslitasje.
- Konsekvens: Peisen bør vedlikeholdes for å unngå å skader som utvikler seg på sikt, som kan bli kostnadsdrivende.

Tekniske anlegg

Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater montert i teknisk rom.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gangen i 1. etasje.

Det er elektriske varmekabler i alle bad.

Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut:

- *Vet ikke*

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

- *Vet ikke*

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:

- *Ja*

VVS (vann-, avløpsrør, vannbåren varme, fyringsanlegg, ventilasjon, sprinkler, etc)

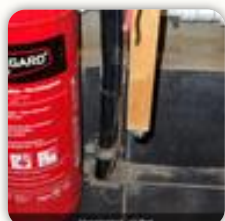
Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledning mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG 1

Beskrivelse: Underetasje:
Vanninntak og hovedstoppekran i teknisk rom. Vanninntaket er på et tidspunkt skiftet, hvor det er synlig i teknisk rom.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i badet med overløp i samme rom. Rørene er fordelt til badet og kjøkkenet i underetasjen.
Det er stoppekraner for etasjene i teknisk rom. Disse er funksjonstestet og funnet i orden. Selve hovedstoppekranen er av noe eldre dato.
Ledningsnett har fordelerskap over servanten i Wc-rom i 1. etasje.

Nyere avløpsrør er synlig i underetasjen bodareal.



Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse: Underetasje:
Elektrisk avtrekk i teknisk rom og bad. Ventil på ytterveggen i kjøkkenet og soverommet.

Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsentiler på ytterveggene også i bodene og kjellerstuen. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Ventilasjon

TG 1

Beskrivelse: 1. etasje:
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg badet og i Wc-rommet, og ventilator i kjøkkenet. Friskluftsentil på yttervegg i oppholdsrom.

Vannbåren varme

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Nibe bergvarmeanlegg montert i teknisk rom.
Vannvarmen er tilknyttet radiatorer i boligen.
Enkelte radiatorer er skiftet i 2019.
Fordelerskap med regulatorer montert i teknisk rom. Styringsenhet er montert rett over fordelingen.

Anlegget ble montert i 2019 i følge forrige tilstandsrapport.

Anlegget er også kombinert med varmtvannsbereder.

Vurdering: TG 1 er gitt på installasjonen som er montert i teknisk rom. Undertegnede er ikke fagperson på området, så undersøkelsen har gått ut på å sjekke sånn omtrentlig alder på bygningsdelene, se at det ikke er lekkasjer eller uryddig røropplegg. Det var ikke synlige tegn på lekkasjer eller ufagmessig arbeid, i forhold til Tyders referansenivå.

Vannbåren varme

TG 2

Beskrivelse: Radiatorer som ikke er skiftet og røranlegget til de fleste radiatorer.

Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.

Årsak: Ingen årsak utover normal aldring.

Konsekvens: Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget, som videre kan gi fuktskader på konstruksjonene.

Varmtvannsbereder

TG 1

Beskrivelse: Varmtvann i forbindelse med varmeanlegget og 2 ekstra beredere. Berederne forsyner de forskjellige delene av boligen med varmt vann og sirkulasjonsvarme til radiatoranlegg i etasjene.

Det er ikke kjent hvilken del av boligen, som hvilken kapasitet på varmtvannet.

Anlegget må undersøkes av fagperson/serviceperson i forbindelse med salget, slik at riktig bruk og vedlikeholdt kan formidles til neste eier.



Sanitærutstyr WC

TG 2

Beskrivelse: Servant i soverom 3.

Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje fra eldre sanitærutstyr, kan det bli fuktskade på trekonstruksjoner.

Våtrom

Enebolig

Bad i underetasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse: Det er ikke kjent når badet er bygget eller rehabilitert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon utførelse eller FDV dokumentasjon.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:

- *Nei, innenfor normal standard.*

Hva slags materiale er sluket laget av:

- *Plast*

Er det synlig membran i sluket:

- *Ja*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:

- *Ja*

Vegger i bad

TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:

- *Nei, innenfor normal standard.*

Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Hulltaking bad

TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen :

- *Nei, under 15 %*

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom:

- *Ja*

Bad i 1. etg

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse: Det er ikke kjent når badet er bygget eller rehabilitert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon utførelse eller FDV dokumentasjon.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:

- *Nei, innenfor normal standard.*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:

- *Ja*

Er det synlig membran i sluket:

- *Ja*

Hva slags materiale er sluket laget av:

- *Plast*

Vegger i bad

TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:

- *Nei, innenfor normal standard.*

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:

- *Nei*

Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse: Dusjnise med dusj på gulvet, Badekar med flislagt innbygging og lufting i siden, servant i helstøpt plate, og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

Hulltaking bad

TG 0

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gangen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom:

- *Ja*

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen :

- *Nei, under 15 %*

Bad i 2. etg

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse: Det er ikke kjent når badet er bygget eller rehabilitert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon utførelse eller FDV dokumentasjon.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av:

- *Plast*

Er det synlig membran i sluket:

- *Ja*

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:

- *Ja*

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:

- *Nei, innenfor normal standard.*

Vegger i bad

TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:

- *Nei, innenfor normal standard.*

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:

- *Nei*

Sanitærutstyr bad

TG 1

Beskrivelse: Dusjnisse med dusj på gulvet, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sistene, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fast inventar bad

TG 1

Beskrivelse: Laminat benkeplate med nedfelt servant.

Hulltaking bad

TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gangen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen :

- *Nei, under 15 %*

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom:

- *Ja*

Andre rom

Enebolig

WC-rom i underetasje

Sanitærutstyr WC

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.

Ventilasjon

TG 3

Beskrivelse: Rommet mangler ventilasjon.

Vurdering: Rommet mangler mekanisk avtrekk, som var et krav da rommet ble etablert.

Årsak: Det var en byggefeil/mangel da rommet ble etablert.

Konsekvens: Lukt vil bli hengende i rommet svært lenge etter bruk, og det blir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon i etasjen, som kan medføre redusert luftkvalitet.

Utbedring/Tiltak: Det anbefales å montere en avtrekksvifte i rommet, og lede en ventilasjonskanal gjennom bodarealet og gjennom ytterveggen.

Kostnadsestimat: kr. 20 000,- til kr. 50 000,-

WC-rom i 1. etg

Sanitærutstyr WC

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

WC-rom i 2. etg

Sanitærutstyr WC

TG 1

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bygningsdeler generelt

Enebolig

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Underetasje:
Fliser i hall, stue, soverom, Wc-rom og kjøkken.

1. etasje:

Fliser i vinterhagen og Wc-rom. Vinylbelgg i kjøkken. 3 stavs parkett i soverom.
Laminat i enteen med adkomst til 2. etasje. Originale gulvbord i øvrige rom.

2. etasje:

Fliser i Wc-rom. Parkett i soverom. Originale gulvbord i øvrige rom.

Det er utført banketest på de fleste flisene for å undersøke om det er hulromslyd eller bomlys. Det ble ikke påvist avvik utover hva som er påregnelig.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse: Underetasje:
Eldre betongoverflate i bodarealer og garasjen.

Vurdering: Overflater er av eldre dato og har slitasje.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: - Fliser i WC-rom. Malte overflater på plater og murpuss. 1. etasje: - Fliser i Wc-rom, panel, tapet og malt panel. 2. etasje: Stråtapet, tapet, malt panel og malte flater.
Vurdering:	Det er utført banketest på en del av flisene i wc-rommet, og det ble ikke påvist hulromslyd utover normale verdier.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Panel i hall og soverom. Falske dragere og malt panel i kjellerstuen. Malte plater og malt rabbitzpuss forøvrig. 1. etasje: - Panel og malte plater.
--------------	--

Kjøkkeninnredning i underetasje

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum.
Vurdering:	Innredningen har slitasje på frontene og derfor vurdert til TG 2.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen:

- Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt:

- Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:

- Ja

Kjøkkeninnredning i 1. etg

TG 1

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med planlimt kum. Ventilator integrert i platetoppen med avtrekk gjennom ytterveggen. Induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.

Er det komfyrvakt:

- Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:

- Ja

Kjøkkeninnredning i 2. etg

TG 1

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter nyere benkeskap og eldre malte overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:

- Ja

Er det komfyrvakt:

- Ja

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen:

- Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse: Oljet trapp mellom 1.- og under etasje. Trappen er lukket med opptrinn. Håndløper montert til vegg på siden av trappen. Trappen er av nyere dato.

Trapp mellom 1.- og 2- etasje: Rettløps original trapp med teppe i trinn. Trappen er tettet med opptrinn.

Vurdering:

Underetasje:

Trappen mangler rekkverk. Det må påregnes å montere dette, for å unngå risiko for fallskader.

2. etasje:

Trappen mangler håndløper.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Underetasje: Garderobeskap i soverom og hallen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning hva gjelder lovlighet ved bruk i 1.- og 2. etasje.
Underetasjen er innredet til boligformål. I henhold til plantegninger av huset fra 1936, er kjelleren godkjent som tilleggsareal (bodareaaler og lignende).
For å få underetasjen godkjent til dagens løsning, kreves det å sende inn søknad om bruksendring til PBL Oslo kommune.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": 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.

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon på noen av arbeidene som er utført. Det er derfor ikke kjent i hvilken grad arbeidene er fagmessig utført.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling. Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling. Dersom det skal være utleie er dette er krav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret. I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Boligen er en enebolig, og brannskille er derfor ikke aktuelt for dette objektet.

Befaringsdato: Mandag 20. april 2026
Rapportdato: Onsdag 29. april 2026
Referanse: 13241

Kongleveien 17 **Tyder**

Garasje

Generelle opplysninger

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	<p>Det var ikke adkomst til garasjen da undertegnede var på befaringen, men følgende tekst er hentet fra forrige tilstandsrapport:</p> <p>En halvdel på 12,5 m² av dobbel garasje delt med nabo. Ifølge eier er garasjen fra 1936/37. Eier opplyser om at taket fikk ny tekking for noen år siden og at det har blitt satt inn ny garasjeport. Utover det er det ikke gjort noen tiltak. Både gulv, vegger og tak består av betong. På tak er det papptekking. Grunnet lite og noe ujevnt fall er det synlige dammer på tak. I forkant av garasje er noe armering synlig, noe som nødvendigvis fører til at det rustet. Dette er utbedret etter at takstmannen var på befaring i følge eier. Innvendig er det noe saltutslag og avflassing av mur. Ved fuktmåling av mur ble det ikke avdekket unormale fuktverdier. Eier opplyser om at det tidligere har vært høy fuktighet i garasje. Dette ble forbedret etter at det ble satt inn ny garasjeport, noe som indikerer av fukten kom inn gjennom garasjeport. Porten er elektrisk styrt. Det er lagt opp strøm i garasje, samt ladeboks. Helhetlig vurdert til TG2.</p>
Vurdering:	<p>Garasjen er en enkel sidebygning og derfor ikke videre tilstandsvurdert i denne rapporten.</p>

Utebod

Generelle opplysninger

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Uteboden er bygget i trekonstuksjon.
Vurdering:	Boden var svært skjev, og det anbefales ikke å gå inn i den, da det kan være fare for at den raser. Denne bør rives å bygges på nytt.

Stabbur

Generelle opplysninger

Stabbur

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Stabbur i trekonstruksjon. Stabburet er innredet med en forgang, og badstue på innsiden. Det er montert badsteuovn og sittebenker.
Vurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen er av eldre dato, og det må påregnes oppgradering- og vedlikeholdsarbeider.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
El. tilsyn			
Eier		Eier har gitt opplysninger via epost og telefon	
Egenerklæring	15-04-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er hentet fra Oslo kommune saksinnsyn	

Forutsetninger

TSR

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Halvor Meyer Horten	9578-5995-4-694215	2026-04-14 15:57:01
Caroline Folkesson Jensen	9578-5997-4-289351	2026-04-15 09:14:15



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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0230/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kongleveien 17, 0875 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Halvor Meyer Horten, Caroline Folkesson Jensen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. august 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 34059550 Forsikret i: Fremtind	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Bjørnar Paulsen / Per Paulsen AS. Komplette nye våtrom i 2019 utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Bjørnar Paulsen / Per Paulsen AS. Komplette nye våtrom i 2019 utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Bjørnar Paulsen / Per Paulsen AS. Komplette nye våtrom i 2019 utført av forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgraderte fasader og 2 balkonger i 2019. Delvis gjort av Tømrermester Øyvind Frivoll.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplette anlegg med bergvarme installert i 2018, samt fjerning av oljetank. Torpa el-installasjon for elanlegg og Energico for fjerning av oljetank og installering av bergvarme i 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2 lader installert på eiendommen.

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Arbeider har blitt utført av forrige eier, så vi har ikke alle detaljer

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor deler av boligen ble renoveret av forrige eier mellom 2018 og 2022.

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Ja

Beskriv: Under forrige eier var det lekkasje etter styrtregn og tilstoppet avløp på balkong mot sør høsten 2022. Inspeksjonsluker montert på alle balkonger i 2023 Liten råteskade i tak mot vest fra 2010 oppdaget under rehabiliteringen, vurdert av forrige takstmann (west takst) og utbedret av firmaet Ahansen i 2022.

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?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Boligen er en generasjonsbolig med flere adskilte deler, som idag leies ut separat.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra forrige salg i 2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, takts og tilstandsrapport fra forrige salg i 2024.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: PBE er i ferd med å oppdatere reguleringsplanen for dette området (Sogn Hageby), så det er foreløpig et midlertidig forbud mot tiltak i området. Dagens eier søkte om muligheten for å bygge en ny bolig på eiendommen, men prosjektet har blitt skrinlagt da vi har flyttet inn i en annen permanent primærbolig.

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: 14-0230/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Caroline Folkeson Jensen

Dato

2026-04-15

Navn

Halvor Meyer Horten

Dato

2026-04-14

Identifikasjon



Caroline Folkeson Jensen

Identifikasjon



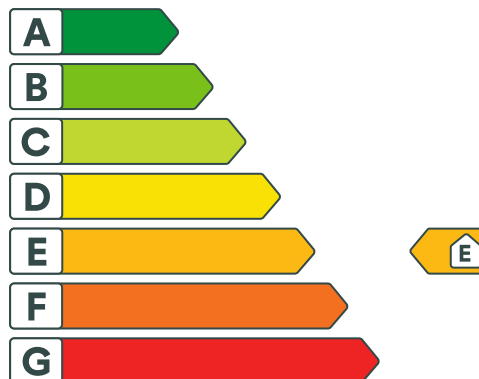
Halvor Meyer Horten



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



Adresse Kongleveien 17, 0875 OSLO	
Dato for energimerking 30.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-289533
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80139632
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 68
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1931	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 477,0 m²	Oppvarmet bruksareal 459,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
228,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
228,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
105 053 kWh



Kongleveien 17, 0875 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kongleveien 17, 0875 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-52/68	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 54 612,64
Eiendomsadresse:	Kongleveien 17 0875 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 22 636,00
Fakturamottaker:	Horten Halvor Meyer Nypeveien 4 0874 OSLO		
Eiernavn:	Horten Halvor Meyer	Totalt	NOK 77 248,64

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	22 636,00
Feie- og tilsynsgebyr	711,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	42 928,92
Totale avgifter	77 248,64

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Storeby
KONGLEVEIEN 17

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530424
9124619

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 68

Vi viser til bestilling av 20260414 for KONGLEVEIEN 17.

GNR. 52 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1930.

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

1957 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

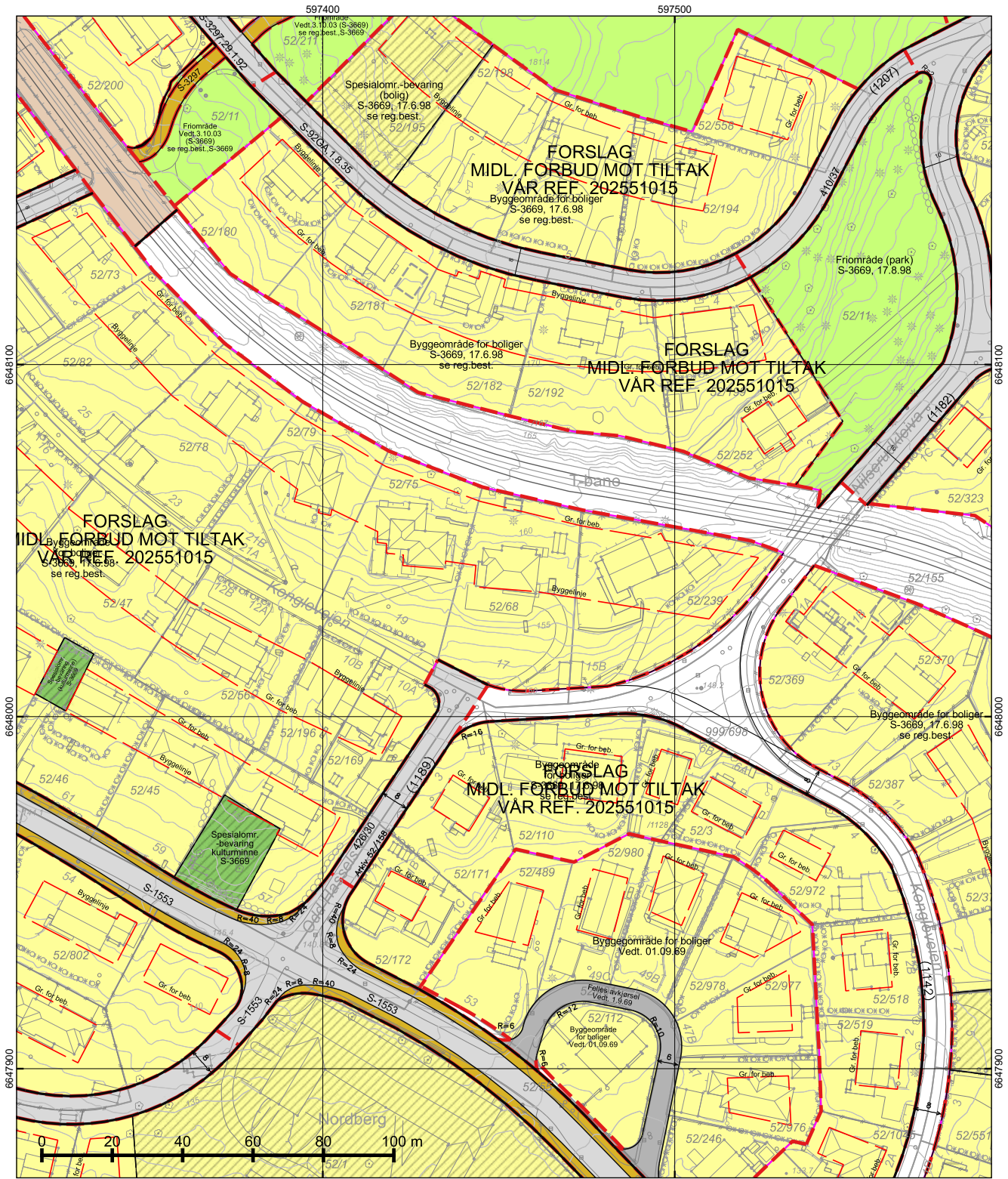
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 14.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 155975/ 86530424 Adresse: Kongleveien 17 Gnr/Bnr: 52/68	Deres ref.: Kommentar:	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	668 - Spesialområde bevaring annet

———— RbBevaringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

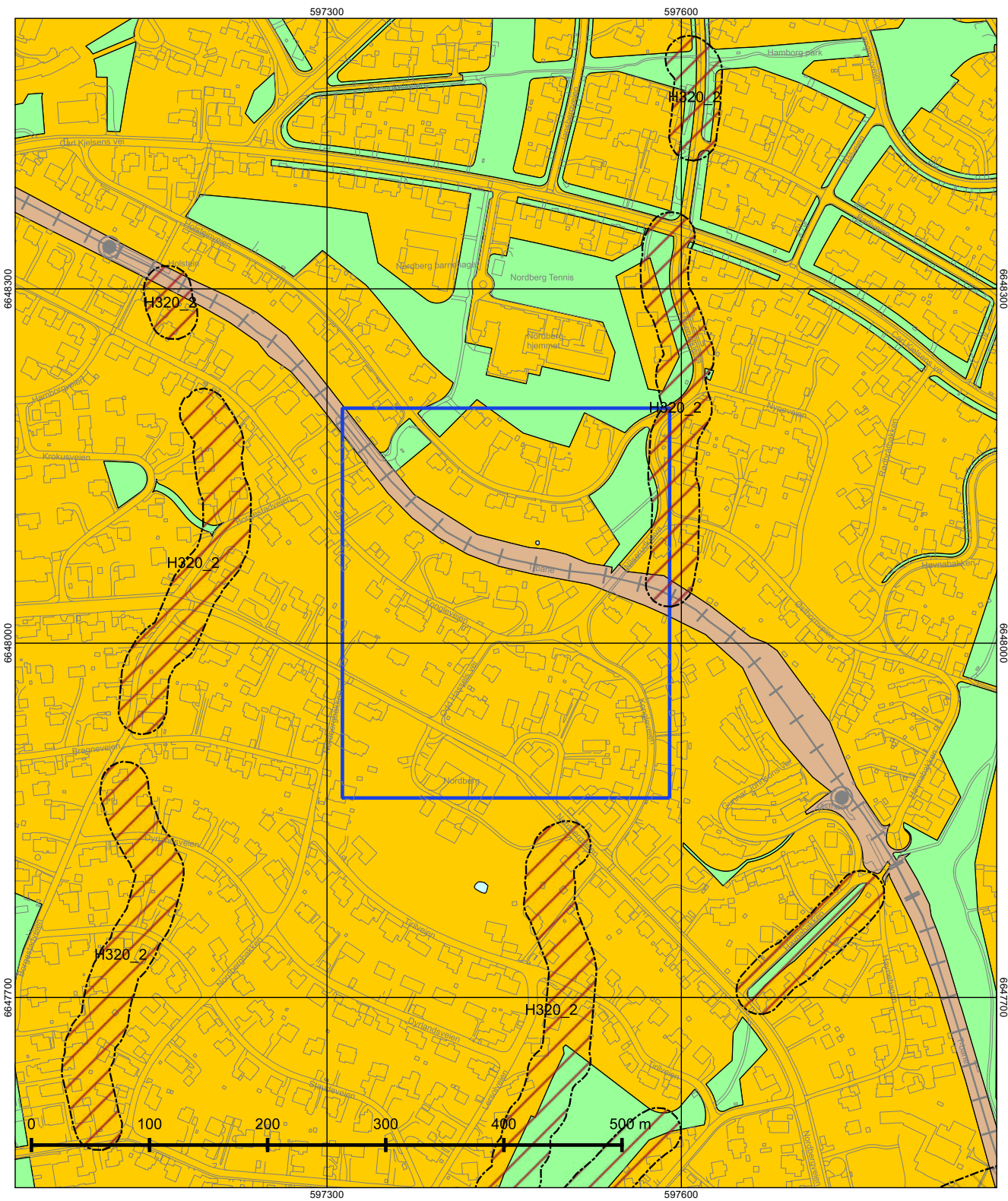
- - - - - Plangrense (gammel lov)

———— Grense for bebyggelse

———— Byggegrense

———— Bygningens avgrensning i beb. plan

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 155975/86530424
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

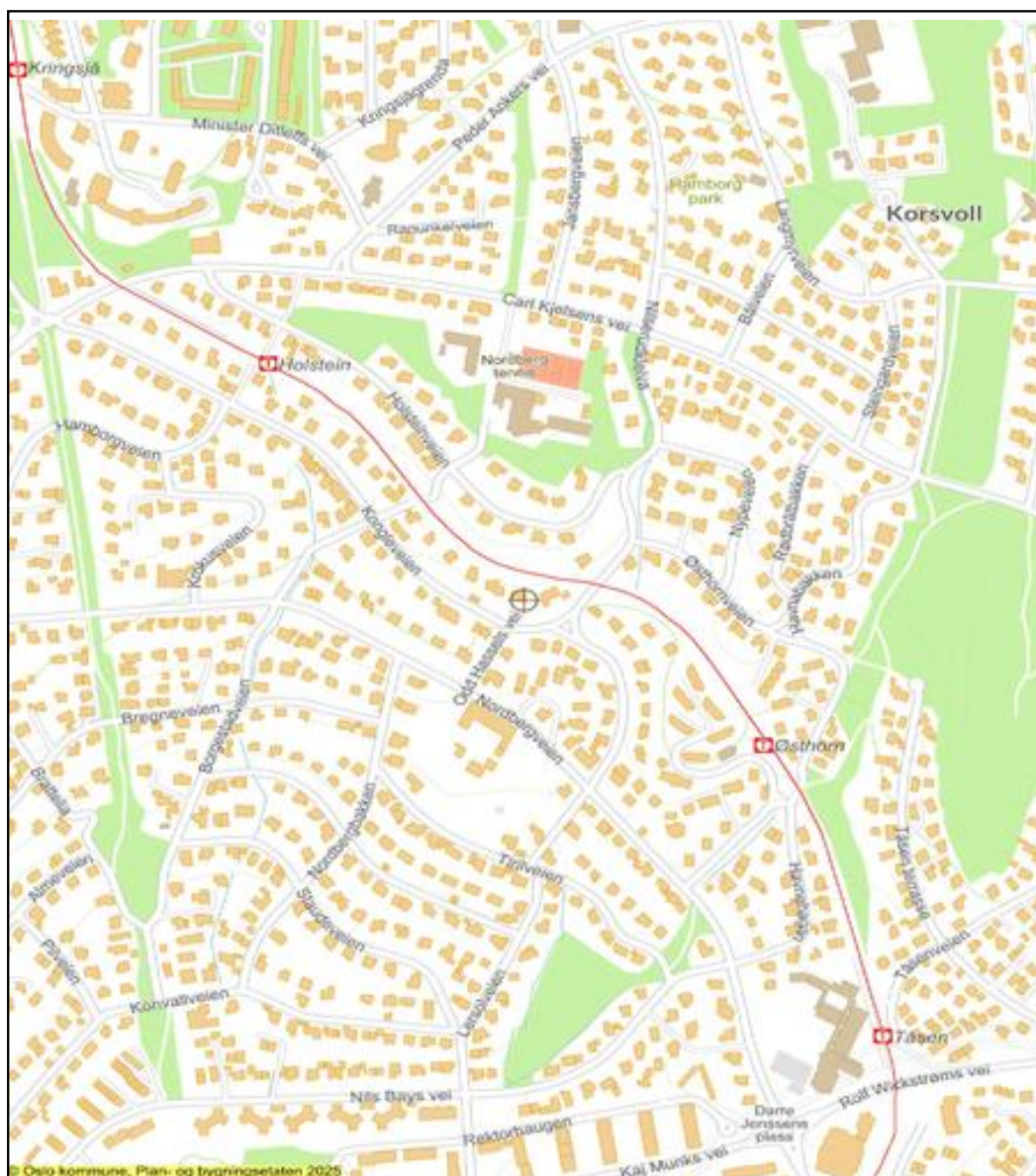
Oversiktskart

Adr.: Kongleveien 17

Bydel : NORDRE AKER

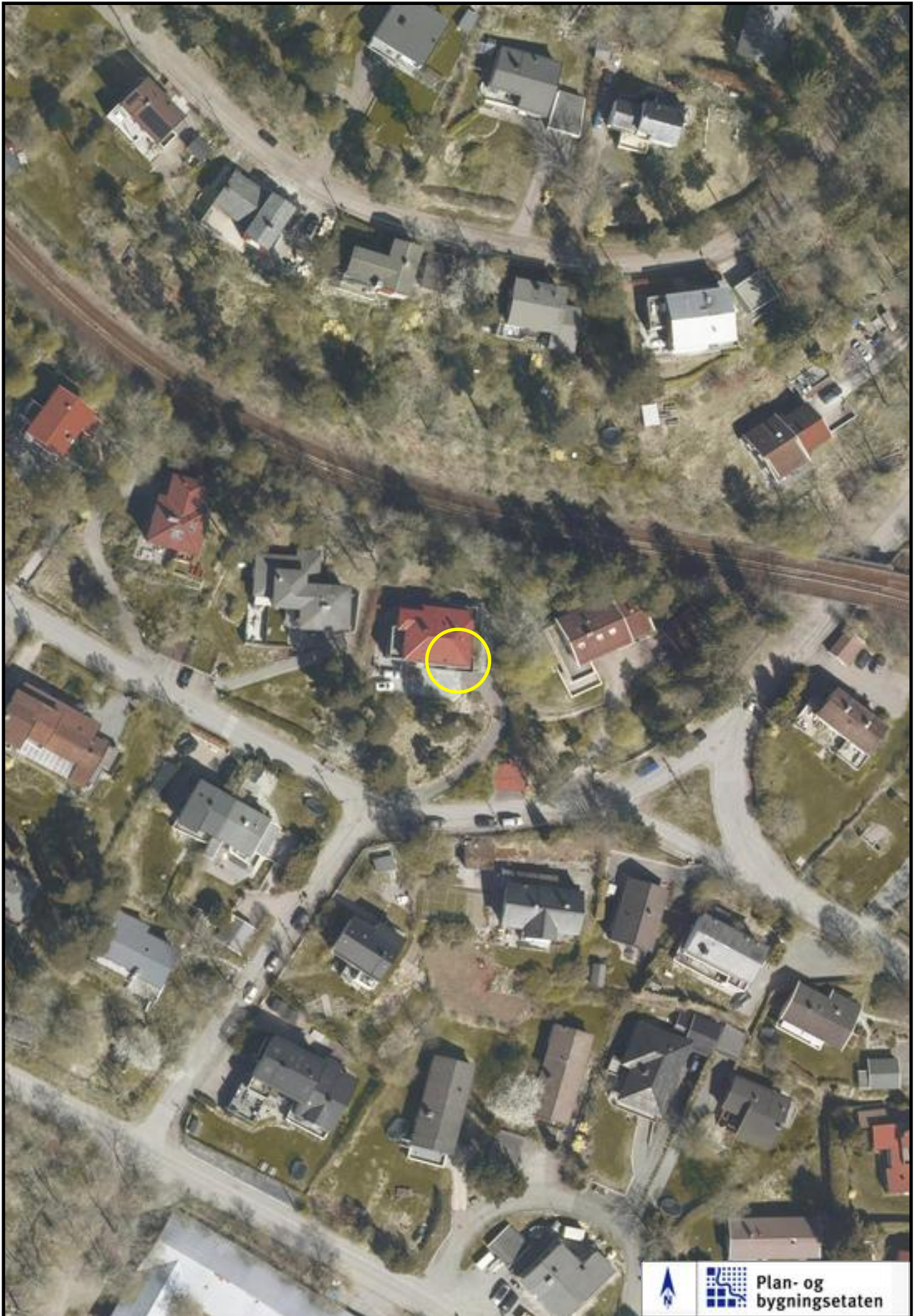
Gnr bnr : 52 / 68

Skolekrets (2020/2021): Tåsen



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)







Oslo kommune
Oslo 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%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199505493](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN
HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.**

BESTEMMELSER:

RETNINGSLINJER:

<p>§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96.</p> <p>Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.</p>	
<p>§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner 	<p><i>Retningslinjer til §2:</i> <i>Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur. Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.</i></p> <p><i>Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser. Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.</i></p> <p><i>Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.</i></p>
<p>§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering</p> <p>Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen.</p> <p>Bebyggelsen skal være frittliggende.</p> <p>Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen.</p> <p>Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet.</p> <p>For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen.</p> <p>Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter.</p> <p>Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.</p>	<p><i>Retningslinje til § 3.1.</i></p> <p><i>Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.</i></p> <p><i>Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.</i></p> <p><i>Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.</i></p> <p><i>Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.</i></p> <p><i>Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.</i></p> <p><i>Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.</i></p> <p><i>Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må</i></p>

<p>3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur.</p> <p>Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær.</p> <p>Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus.</p> <p>Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges.</p> <p>For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes.</p> <p>Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus.</p> <p>Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk.</p> <p>Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.</p>	<p><i>undersøkes så tidlig som mulig.</i></p> <p><i>Retningslinjer til §3.2.</i> <i>Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.</i></p> <p><i>Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.</i></p> <p><i>Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker - volum - materialbruk - fasadekledning - detaljer og dekorative elementer - farger <p><i>Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.</i></p> <p><i>For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.</i></p> <p><i>Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.</i></p>
<p>§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger.</p> <p>Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.</p>	
<p>§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene.</p> <p>Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.</p>	<p><i>Retningslinjer til § 5:</i> <i>Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.</i></p>

<p>§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre.</p> <p>Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.</p> <p>Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før.</p> <p>Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.</p> <p>For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor området avgrensning.</p>	
<p>§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkeløp skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.</p>	<p><i>Retningslinjer til §7:</i> <i>Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.</i> <i>For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.</i> <i>Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.</i></p>
<p>§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og området helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene.</p> <p>Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding.</p> <p>Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et</p>	<p><i>Retningslinjer til §8:</i> <i>En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.</i></p> <p><i>Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre</i></p>

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	<i>hagebeltene til sin opprinnelige form. Bruk av transparente og like nettinggjerd er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.</i>
§ 9. Strøktjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenlig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	<i>Retningslinjer til §9: Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.</i>
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	<i>Retningslinjer til §10: Snumulighet kan samordnes slik at én snumulighet gir snumulighet for flere boenheter.</i>
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	<i>Retningslinjer til §11: Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.</i>
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	<i>Retningslinjer til §12: Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet. Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.</i>
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftens kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabolommen(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snumulighet og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - det kan stilles krav om utomhusplan.	<i>Retningslinjer til § 13: Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel Utomhusplanen skal vise: - bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering. - bebyggelsens etasjetall og møneretning - avgrensning av tomter og fellesarealer - lekearealer, parkeringsløsninger, snumuligheter og annen disponering av ubebygde områder - terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding. - vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.</i>



42630

Bebyggelsesplan for angj. kvartal.....

42630 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.08.1930

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [193001682](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, 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.lovdatab.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 delesaker. 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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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, kalklindskog 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 edelløvsogger, kalkfurusogger 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 edelløvsog, 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.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 280-1931.
216-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Jacob Christie Kielland,

under 4/3.1931- 5/6.1935 - 3/2.1936 anmeldte byggearbeide

Våningshus, garasje + tilbygning til våningshus,

på gårds nr. 52, bruks nr. 68,

tomt nr. 17, vei Konglevaien,

tilhørende lærer H. P. Jarnæs,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 29/12.32 og 10/10.40 er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

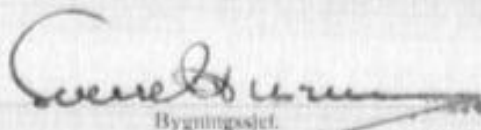
Attest innkomm fra:

Velvesenet, den 31/8.1939.

Vann- og Kloakkvesenet, den 23/4.1937.

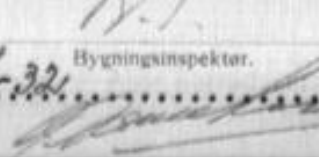
Feiermestren, den 19/4.1937.

Aker bygningskontroll J. H. mars 1946.


Bygningssjef.


Bygningssjef.

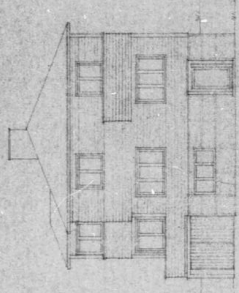
Gebyr for tilsynet kr. 105,- er betalt. 14/11.32


Bygningssjef

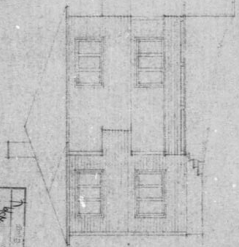
OMARBEIDEDE TEGNINGER.

GND. ST. BR. 11, TOMT 17, VEJ 1742 - VESTRE ÅKER.
VÅNINGSHUS FOR HERR LARER JARNÆSS. 1/100

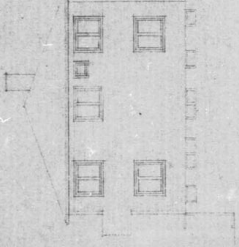
62 68
19



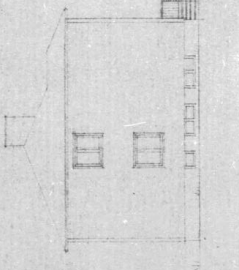
Mot Syd



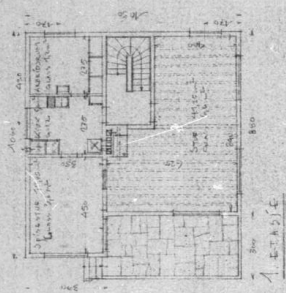
Mot Vest



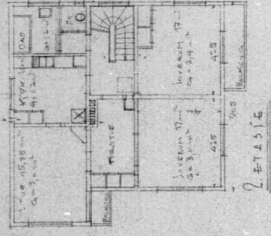
Mot Øst



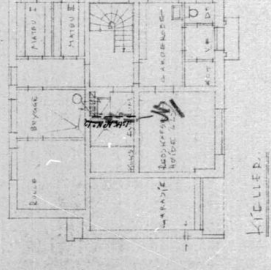
Mot Nord



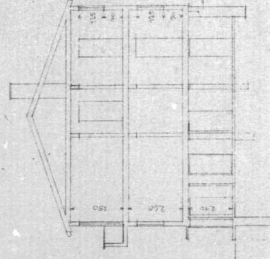
ETAABLING



ETAABLING



ETAABLING



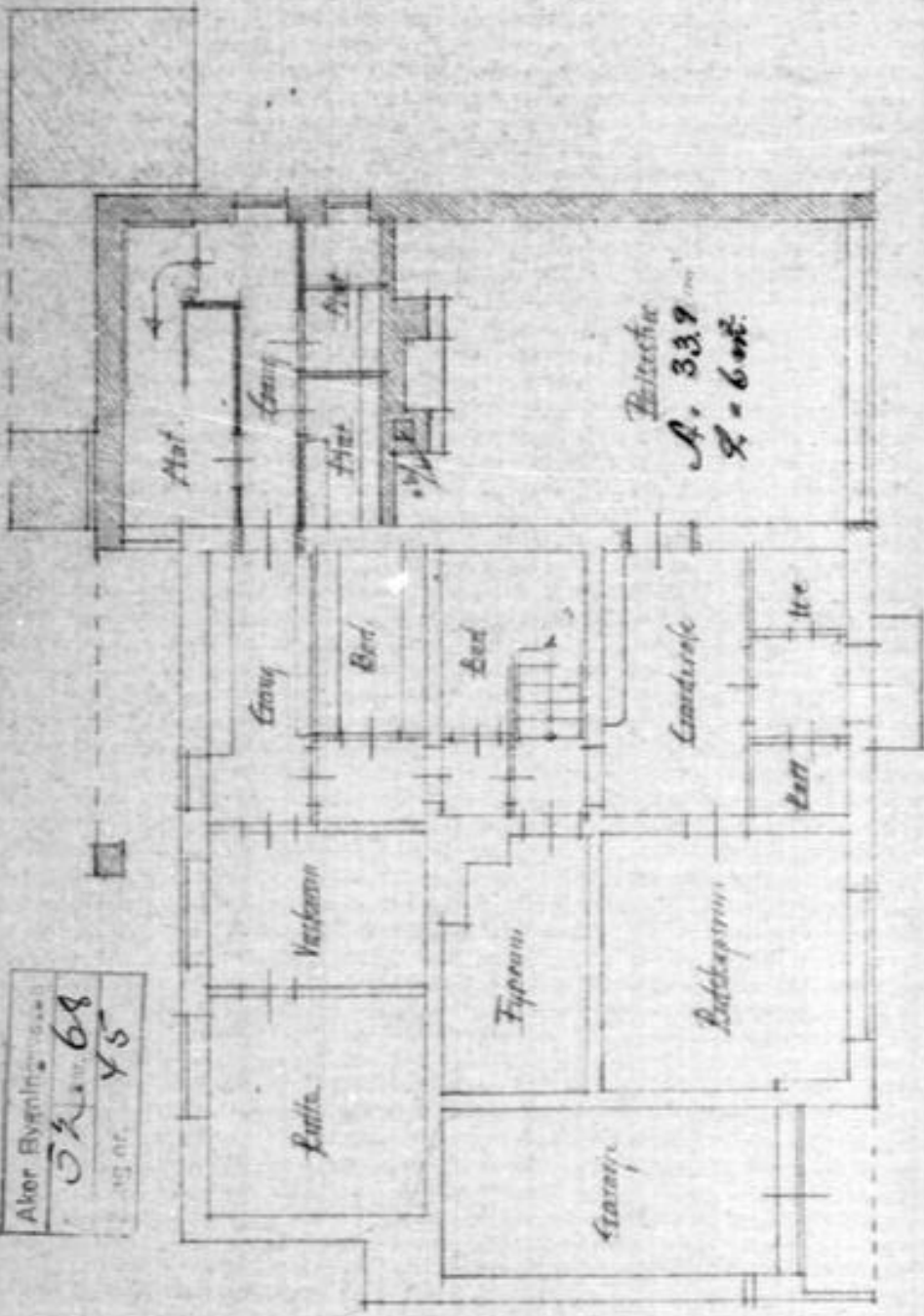
SNITT

0100 13-4-07
KONSTRUKTØR
K. J. J. J.



TEGNINGENE ER
NEFOTOGRAFERT - 21X

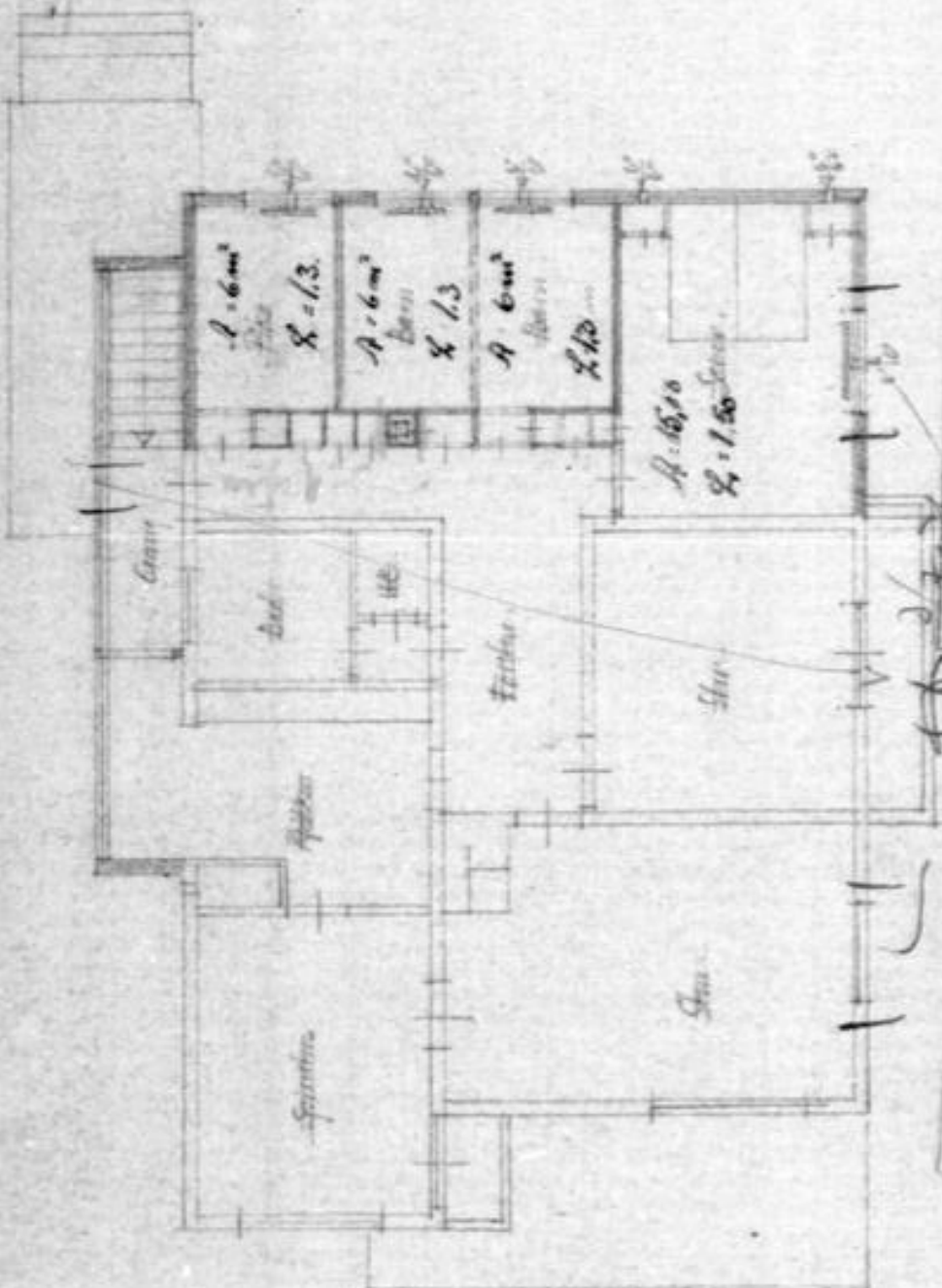
Aker Bygning
 52. 68
 45



AKERS BYGNINGSKONTROLL
 01538 v - 2.MRS.1936
 BILAG 8

Handwritten notes and stamps at the top of the page, including 'Tilbygg i Kjøkken', 'Tavle 17, vel 1102', 'Hans Jacob H. Jensen, tegner', '1:100', 'C.H. 22/5.36', and a stamp 'LAUS HALLER'.

Herr Axel H. Forsman
 Tomte 17, nr. 1142.
 Tillbyggnadsbyrå
 H. A. L. Thomsen



ALEXS. WÄGNERSKONTROLL
 61538 & -2.MRS. 1936
 BILAG 6

ALEX. BYGNINGSVÄSEN
 6152
 1936

HÅRSTAD 1:200		C.H. 20/128	
BL. 17		C.H. 20/35	
L. 17		C.H. 20/35	
APRIL CLAUD HALLER E. M. A. L. BODDING			

Tillegg: 5m²

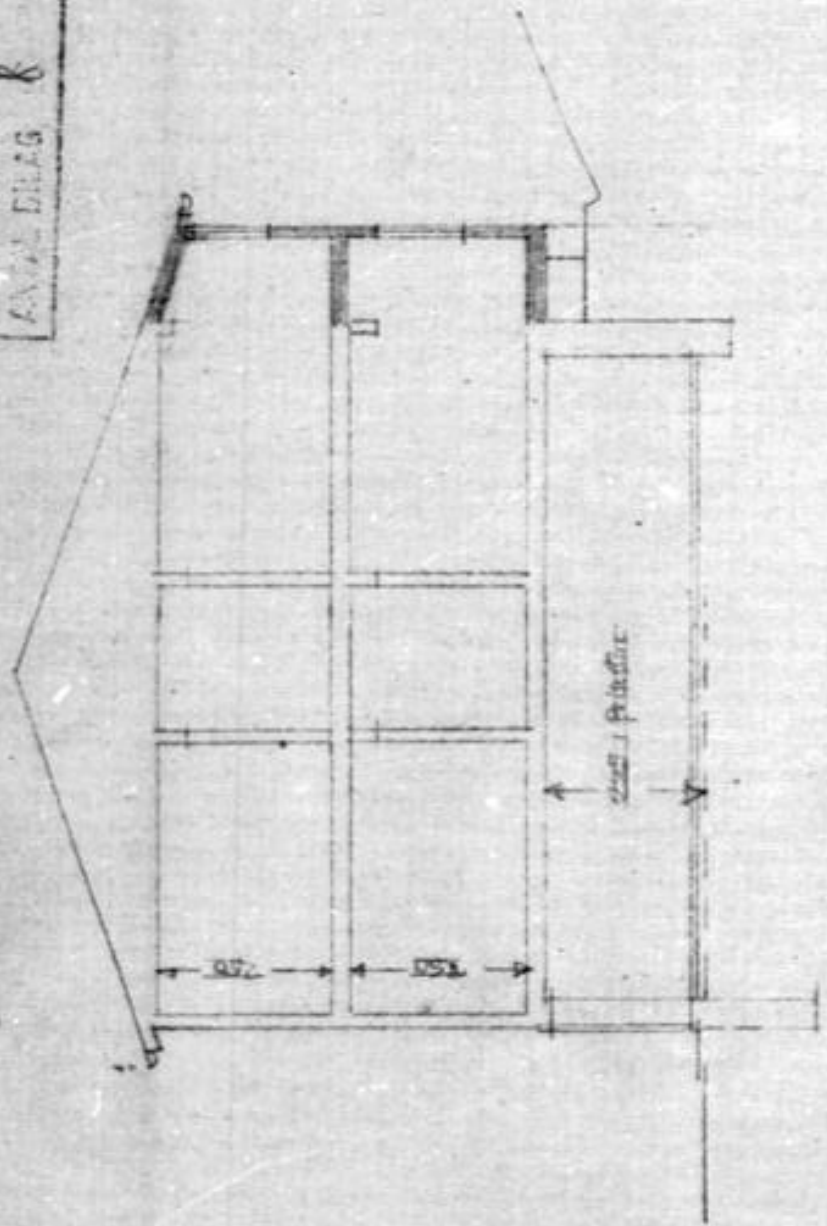
Tomt 17, 1/2, 1/4, 1/8

Sogn. Hæring

Hov. Lovre P. Tarnæs

AKERS BYGNINGSKONTROLL
01538 A - 2.MRS. 1936
AKERS BYGGEKONTROLL

Aker Bygningssaksen
S. nr. 523. 68
Bilag nr. 18

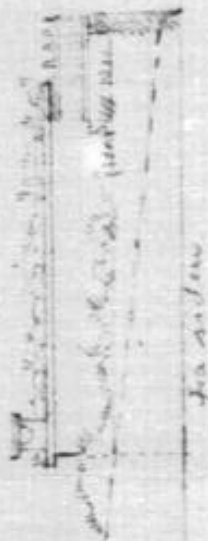


Gården till H.M. Lennar Larsson, Sogn-Boreby
 på tomt N:17. S.M. 53. b.m. 11
 M. 1:100

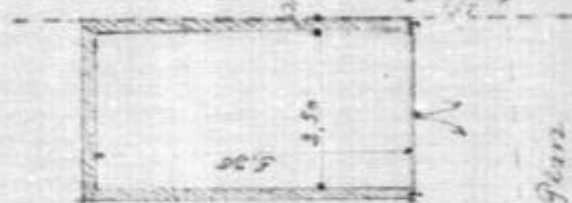
Byggnadsnr.	54	1:100	68
Karttnr.			
Tomt nr.			26

Aktor Byggnadsnr.	52	68
Uta		
Effekt nr.		60

AKTORS BYGGNADSKONTROLL
04384 * 12 JUL 1934
AVTALSBILAG

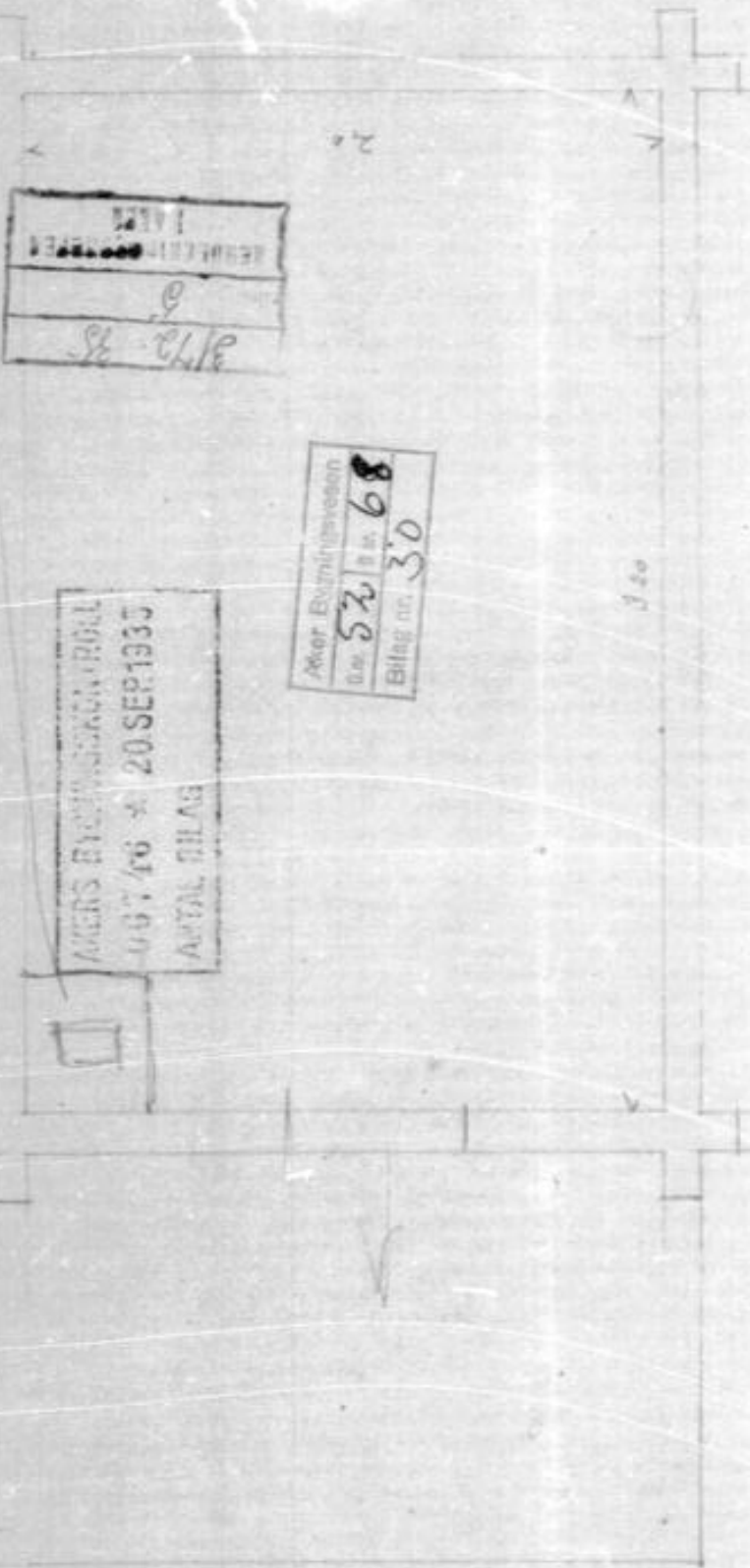


Byggnadsnr.	42233	36
Uta		
Effekt nr.	95	



Handwritten notes: "Höger ark" (Right arch) and "Kulturnäbellen" (Cultural arch).

←
Kopie des original
des Akten
11. 8/11.



3/12/38
g
RECHENUNG

MERS BYCHENBERG
U. 7. 46 * 20. SEP. 1933
ARTAL TILAG

Aker Bygningsselskap
Dag. 52
Blad nr. 68
Blad nr. 30

Måttal / To C. H. 18/4/35
100
200
300
400
500
600
700
800
900
1000

Herr Lamm, H. P. Jacobsen

Trøper, V. Aker

Lokstuen & Støberiværk

G.nr. 52	B.nr. 68
Kartblad	
Bilag nr. 27	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCEFEN

L.nr. 176-177
Dat. 2019
Antall bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående tekestue

Eier:
Knut A.P. Patmos,

Sted:
Lagn. H. Arv.

Ansvarshavende:

adr. Kongroveien 17, 1. etg.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

Adr.

Anmelder:

- Do -

til

Veierklæring innkommet:

adr.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Naboerklæring -

Tekn. dir. (ang. vei)

Gebyr: Inkl.

Brandchef:

Ferdigattest:

Kloakkvesenet:

Inkl.
2019 05/1

ARKITEKT TAASEN PÅ TAASEN AS
Nils Lauritssøns vei 39
0870 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 13.09.2023
201809266 - 16 Ragnhild Christiansen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: KONGLEVEIEN 17 Eiendom: 52/68/0/0
Tiltakshaver: Haakon Bull-Hansen Søker: ARKITEKT TAASEN PÅ TAASEN AS
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Kongleveien 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg og fasadeendring, mottatt 10.08.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201809266			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2. etasje	A RAM 104	24.05.2018	1/20
Snitt AA	A RAM 200	24.05.2018	1/21
Fasade øst og syd	A RAM 303	24.05.2018	1/23
Fasade nord og vest	A RAM 302	24.05.2018	1/24

Plan 1. etasje	A RAM 103	19.03.2019	9/5
Situasjonsplan	A 001	29.08.2023	15/2
Terrengsnitt - som bygget	A FA 201		15/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

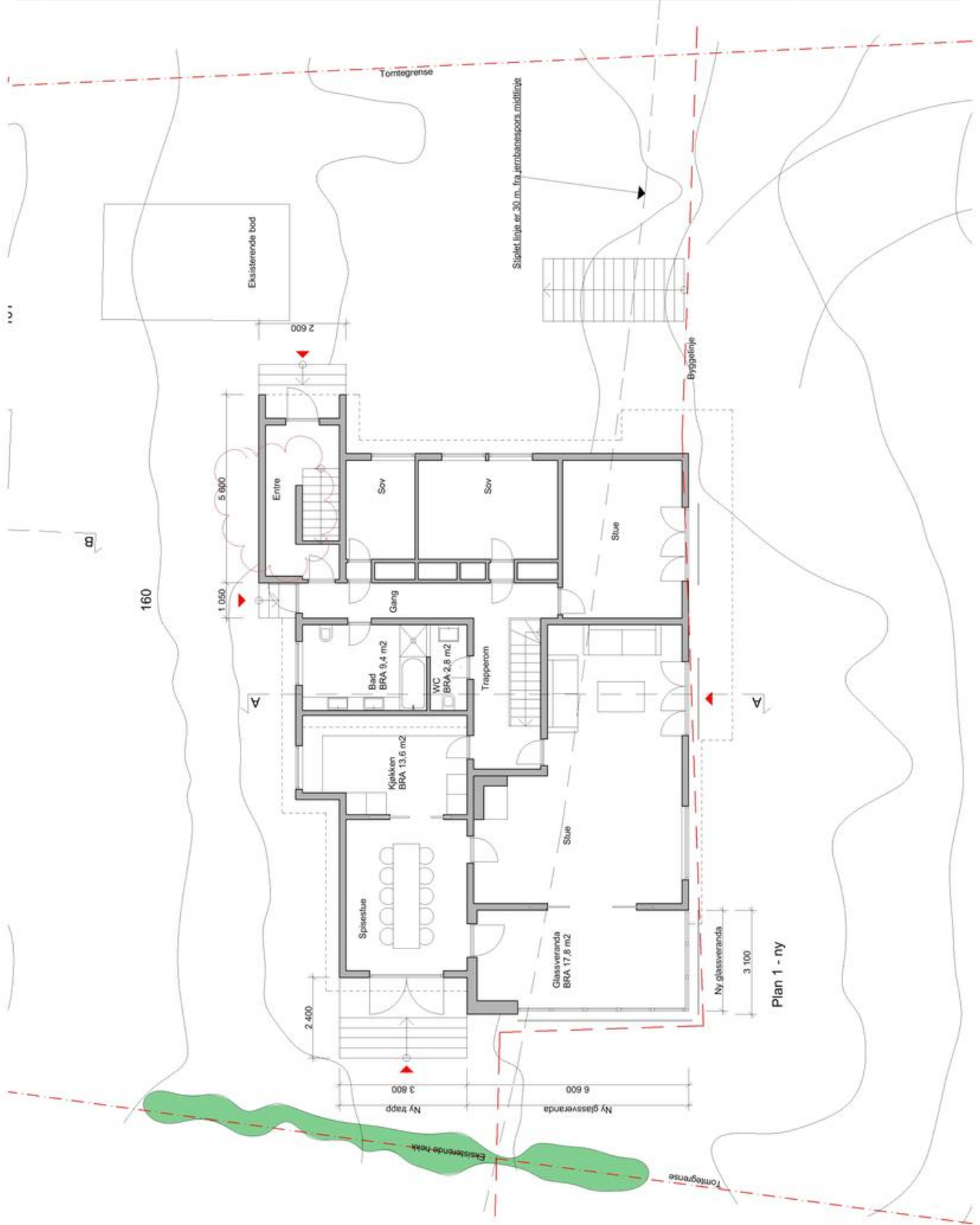
avdeling for byggeprosjekter

nord

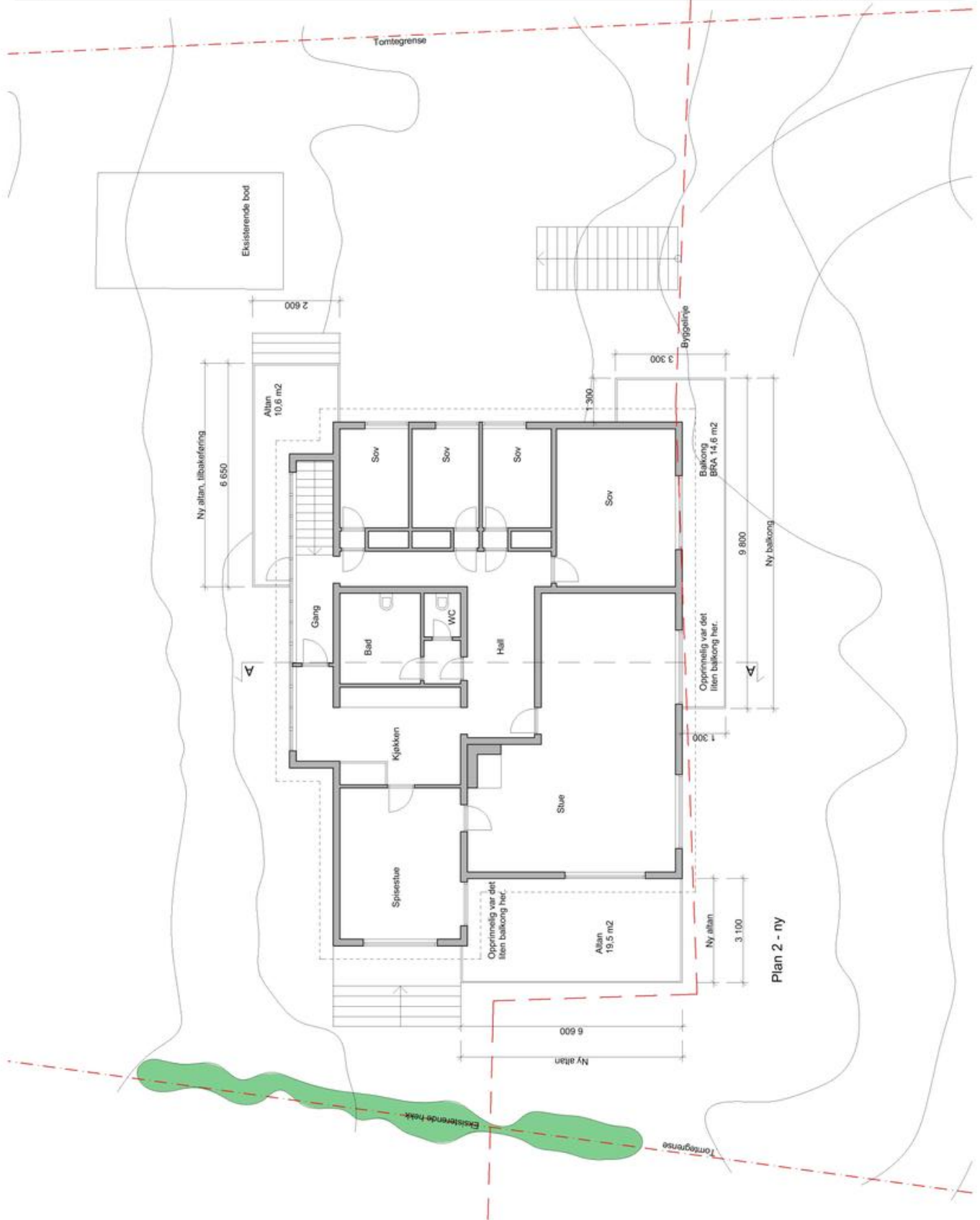
Kopi til:

Haakon Bull-Hansen, Sofiesgate 66 C, 0168 OSLO

E 1	Rev.A: 19.03.2019 Endret feil vegg entre	Plan 1. etg. - ny Rev A
	Ombygging Konglevæien 17, Familien Bull - Hansen Jørgen, Gnr / Bnr 52 / 68	dato 24.05.2018
	tegner: A RAM 103	mål: A3-1:100
	Rambøll Norge AS Nils Lauritzenveien 30 Nordre Tolloen Glard 0619 Oslo	



E 2	Plan 2. etg. - ny		
	dato	24.05.2018	
Ombygging Kongleveten 17, Familien Bull - Hansen		mål	A3-1:100
		tegn.nr.	A RAM 104
		fassensplanen as arkitektfirma AS Nils Lauritzenvei 30 Hordal Trossen Cluster 6870 Oslo	



DAGE NR. 804 118 36
10 AKER
2

369

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av gnr. ⁶⁸..... bnr. ⁶⁸..... andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utfordiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av ant. rørlegger..... *E. Jakvick*

Om anlegget skal jeg få opplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ⁴ ~~skilles~~ lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av ³².....mm (^{1 1/4}"") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i *Kong Loren*

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ⁴ ~~skilles~~ lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av ¹²⁷.....mm (⁵"") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i *Kong Loren*

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert oppgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den

10 juli 1936.

S. P. Jørgensen

Skjøtteinnehavers underskrift

Pedro Jørgensen

E. Jakvick

Eierens underskrift

Pedro Jørgensen

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr.

betalt.

Akers herredsskriverkontor, den

19

For herredsskriveren

Erstatningen til Evidens 1901

Valoren en Rentobligation i Evidensnum. Nr. 8981, 33 - og betalt
 Restskat kontant. Der skal Evidensnum. Nr. 8981, 33, betalt
 for for andre Effekter end heri nævnt - pålydende Her Rentobligation
 Ludvig La Roche - og tilsvarende herfor hans Hjemmebestemte efter Lovens.
 Der bemærkes Yderligere her at finde sig i, at Vedstedningens betegnelse blot
 over Evidensnum. med Rest bet for Evidens eller senere Evidens betalt reporeret
 i Tilfælde af Prispan samme eller nødvendigt Ombygning. Det bemærkes
 ligeledes, at saadanne Artikler ikke indføres, naar der ikke findes Renter eller
 Anstønde over Ledningen. Kan dette ikke mindes og man skaden er
 her i Tilfælde af Hjemmebestemte ved Skjiv. Den gemind Evidensnum.
 behøver Bet med ikke afsluttes. Anvendes Regulering kan finde sig.
 Yderligere er foreholdt Evidensnum. at den private Vi, der findes bet Skatning
 samt derfor bet den af ham kjøbt Evidensnum. efter nævnte paasat Rest
 num. med saadant; Betlydende i Vedstedningens. Kristian 6^{te} Feb. 1901
 C. Lyng. Det Kgl. Højesteret i København - Ernst O. Rodin.

§ 20 Underlydende kort forpagter herover til Herr Louis Jacobsen inden
 for Evidensnum. Attendingens betegnelse Hjemmebestemte og Hjemmebestemte.
 Hjemmebestemte for Forpagtningen er Skattebetalt, Hjemmebestemte med Hjem
 samt af Hjemmebestemte hvad der er nævnt af Hjemmebestemte samt Ledningen.
 Forpagtningen gjælder for et Tidrum af 3 Aar. Forpagtningen afgjætt
 er Kr. 12000 - hvilket hundredes Kroner pr Aar, hvoraf Halvdelen betales
 straks med Rent og gjælder bet 14 April, og Resten 14 Okt. hvert Aar.
 Evidensnum. har i Tilfælde af Fald af Evidensnum. men helt eller delvis bet
 straks at opgive Forpagtningen, med et godtgjorte Herr Jacobsen for den
 Skat han derved lider, samt at han i ethvert Tilfælde er skattebetalt. Dette
 omgælder om Erstatningens Skattebetalt ikke opgjætt, afgjætt Restskat
 Skattebetalt ved Skjiv af 2. mindsteværende Aar. Christiania 4 Decbr.
 1900 for Aktieselskabet Attendingens Hjemmebestemte Finale Halvpart
 af Forpagtningen for 1901. P. D. modtaget med Kr. 60000 - Rentes heraf
 fra 1/2 - 1/4 11. 72 = Kr. 633, 28, herfor herover knyttet. Uden den 4
 Decbr. 1900 - for Aktieselskabet Attendingens Hjemmebestemte.
§ 21 Rentobligation Nr. 30000. Hjemmebestemte skattebetalt Restskat Evidensnum.
 og gjælder herover at være betalt Aktieselskabet og gjælder den Sum
 Kr. 20000 - hvilket tre hundredes Kroner pr Aar for pagtningen med bet at tilgode
 betalt i Aars inden forangjættede Gjættelse efter 5-ten. Den Afdrag
 påkrævet i 40 - parts-lagretare halvparten af Gjættelse. Første Afdrag betalt den
 4/10 1900. Af Kapitalen eller den bet indbet til betdraget samme Rest den af
 svares pr Leber fra 1/2 1901 Rentes med for Resten aralig; hælde Rentes
 betalt den 11^{te} juni og 11^{te} Decbr. første Gang den 11 juni 1901. Hjemmebestemte
 ikke prompte betalt, svares 4 - parts - påkrævet Rentes med for Resten betalt. Det

19. desember 1930.

172 Skjøte. 2/3 Akersbanerne skjøter og avdrar herid Lie
for. Lærer A.P. Jarnass tomte nr. 17 Lie gate 1142, gnr. 52
bnr. 68 av Nraberg. Verke Aker. Paksellen innhøstet
ifølge opmålingsforblikning av 7. november 1929 1957,5 m. 2
og har fått en skyld av 4 ore. 16 injerømmen kr. 9000.-
inløst kr er anført på omforent måle. For ... byggeskiss-
planer. Aker den 17. desember 1930. 2/3 Akersbanerne.
H. Minthe Kaas. H. Dava Jensen. (Skj. 76) Kjøpelsk
stempelt for kr. 90.- forevilt. Akers herredskammeret
den 19/12. 30. For Herredskammeret. Stormfeldt. Kartforblikning
av 7/11-29 vedlag. Akers Herredskammeret den 19/12-30
Thoreif Olsen.

174 94/41.176 94/43.177 94/44.180 94/47183 94/50.186 94/57.187 94/52.188 94/53.

189 Påleggning på off. på Lars Edwin Nilsen Lie Christiania
Sparebank for kr. 17000.- m. p. i gnr. 53, bnr. 74, tog.
17/4-25 nr. 234 sålydende: Her staverende obligasjon
knitleres kr. 837.- Lie advarning. For dit restbeløp for
17763.- transporteres obligasjonen uten ansvaret for
de Oslo Kommune. Dato den 30. juni 1929. pr. pr. Oslo
Sparebank. Niels Hansen. Alf Rindgaard. Olsen.
Staverende obligasjon er ved en flittlagelse dinglet
på gnr. 53, bnr. 74 i ledelse på gnr. 47, bnr. 74. Den
aviser derfor på fristnevnte gnr og bnr nummer
og dingleres på gnr. 47, bnr 74. Dato den 17. desember
1930. Rådhuset for 6. afdeling. Sverre B. Skom.
G. Nilsen.

202 Kr. 2500.- Paulstligasjon. Eg underskrivne knit dien
gjeng ved at eg skyldet Oslo nye Sparebank kr. 2500.-
knit brottskjenning med kronet som... den 11 juni
1931 og senere kvar 11/6 og kvar 11/2 pr. dagen.
Samskundes... med 6 pct. av ... med 4 pct. pr. ordet
eigedommen min gnr. 32 bnr. 161 parret i Fore Smeles
N. Aker med ... Bigg. Dato den 18. des. 1930. Knit dien
i denne pantskjering. Tone dien. Ii rline: Thor Klevin
Kjinnhild Iselt. (Skj. 36)

203 Opprinnelig kr. 15000.- Paulstligasjon for lån i den
østlandske Kreditforening. Knit dien med gjalmar

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email***!]
22 12 90 00



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongleveien 17 0875 OSLO
Matrikkel: Gnr 52, bnr 68 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



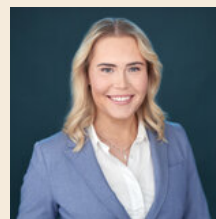
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

