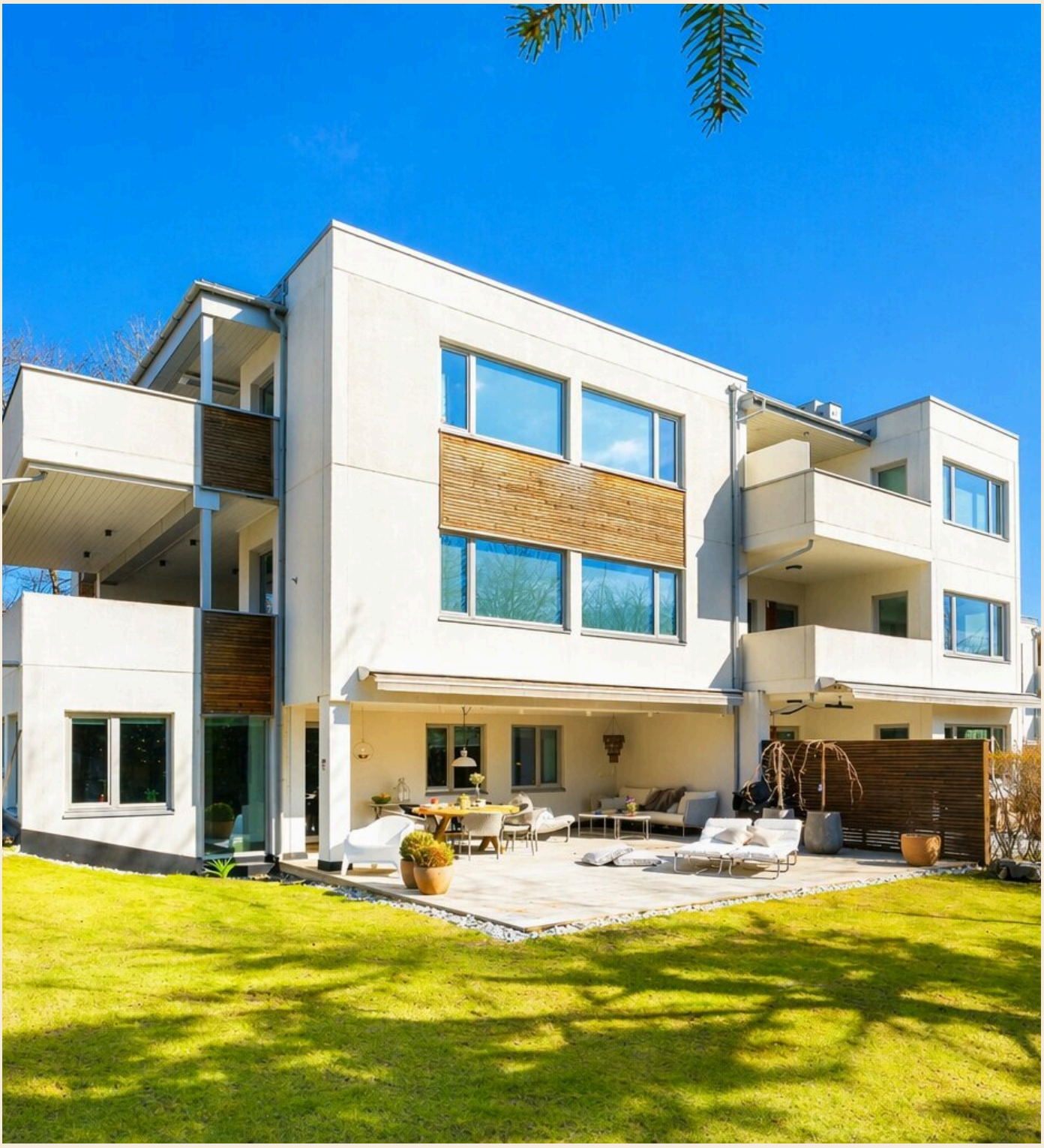
NORDVIK

Risalléen 34B

3 soverom | 207 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Risalléen 34B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Eksklusiv og innholdsrik leilighet på 207 kvm fra 2013- Solrik terrasse på 53 kvm- Dobbelgarasje- Heis- "Eneboligfølelse"

Prisantydning	**18 500 000,-**
Omkostninger	**463 880,-**
Totalpris	**18 963 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 024,-**
BRA-i	**207 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

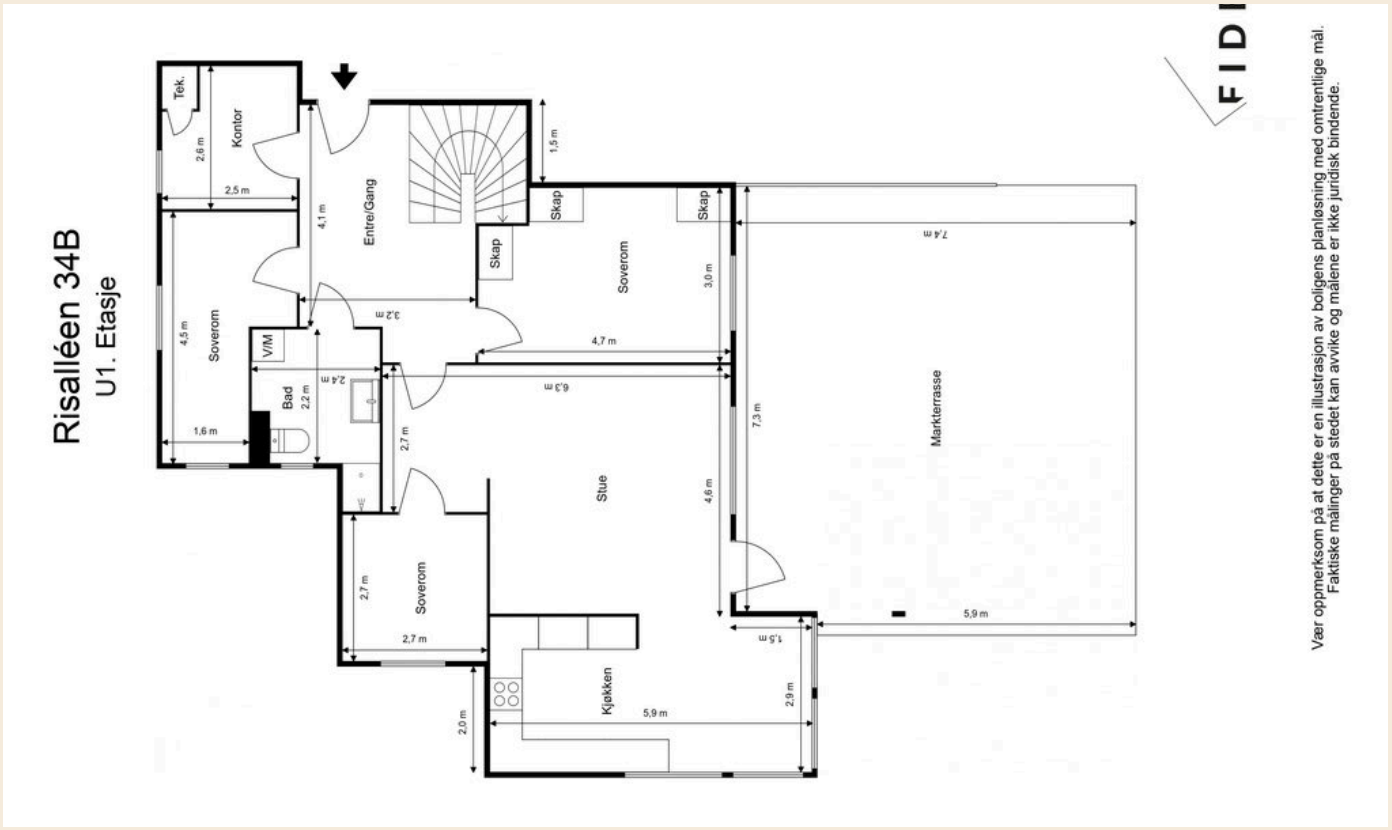
Kort fortalt

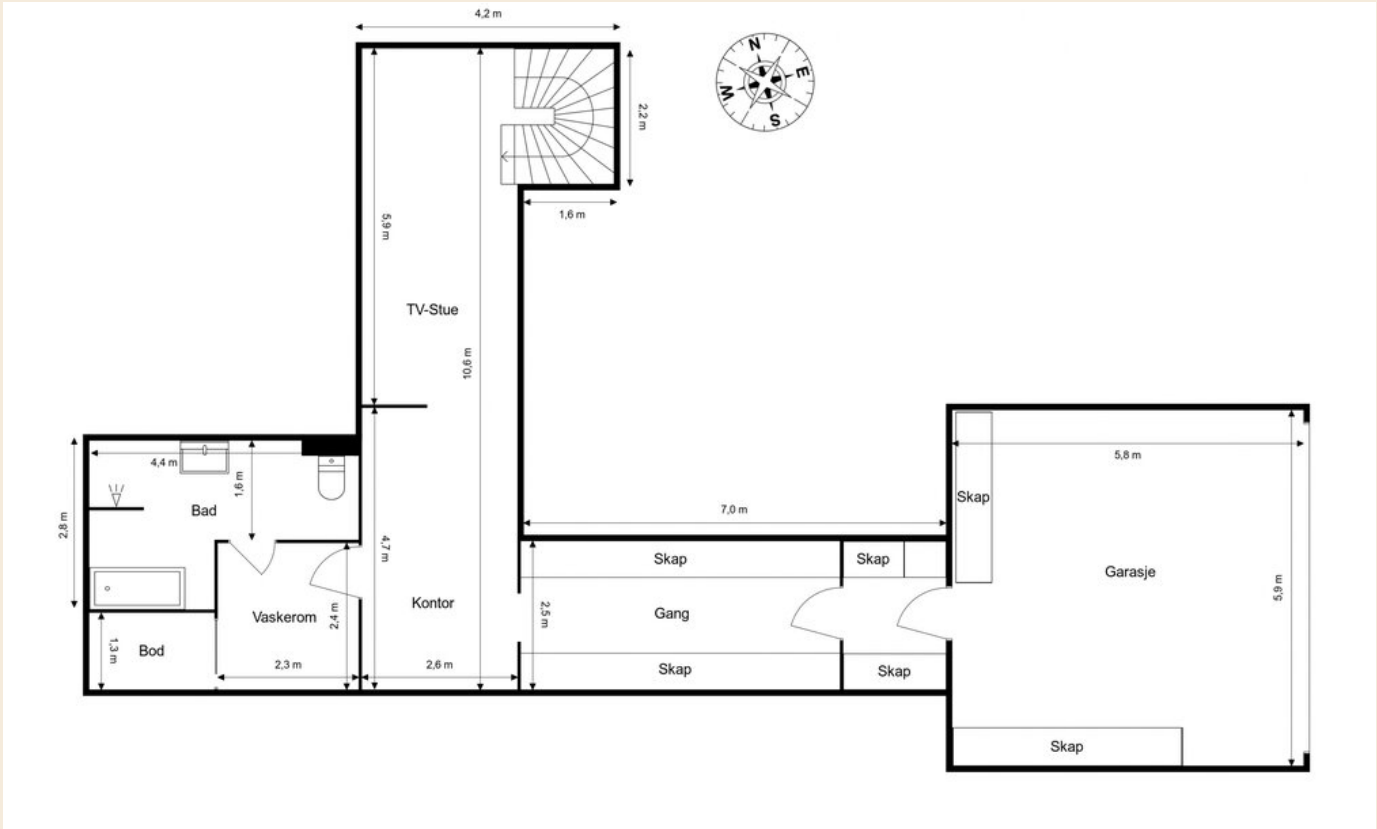
Meget attraktiv, romslig og lekker 4-roms leilighet beliggende sentralt til på Slemdal. Utgang fra stue til en stor og solrik markterrasse på 56 kvm, og en frodig og pent opparbeidet hage. Leiligheten holder en høy standard og er praktisk utformet. Huset har en markanær, fredelig og tilbaketrukket beliggenhet. Her får du det beste av by og natur!

-"Eneboligfølelse"
-Heis
-Rolig og usjenert
-Solrik markterrasse på 56 kvm og flott hage
-Høy standard
-Bygg fra 2013
-Stor dobbelgarasje
-Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
-Nærhet til skole og barnehage
-Kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane på Slemdal
-Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnader
-Praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm





Kjeller
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm










FABRICS
PRINTED



















Soverom II ligger praktisk til i tilknytning til gang og bad, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller et ekstra arbeidsrom.





Soverom III er et fleksibelt rom som kan benyttes som soverom, gjesterom eller etter behov som eksempelvis hobbyrom.

Kontoret ligger i tilknytning til entré/gang og er trukket litt vekk fra stuen, noe som gir en praktisk og skjermet plassering.




J.K. ROWLING
HARRY POTTER
SKANDAR

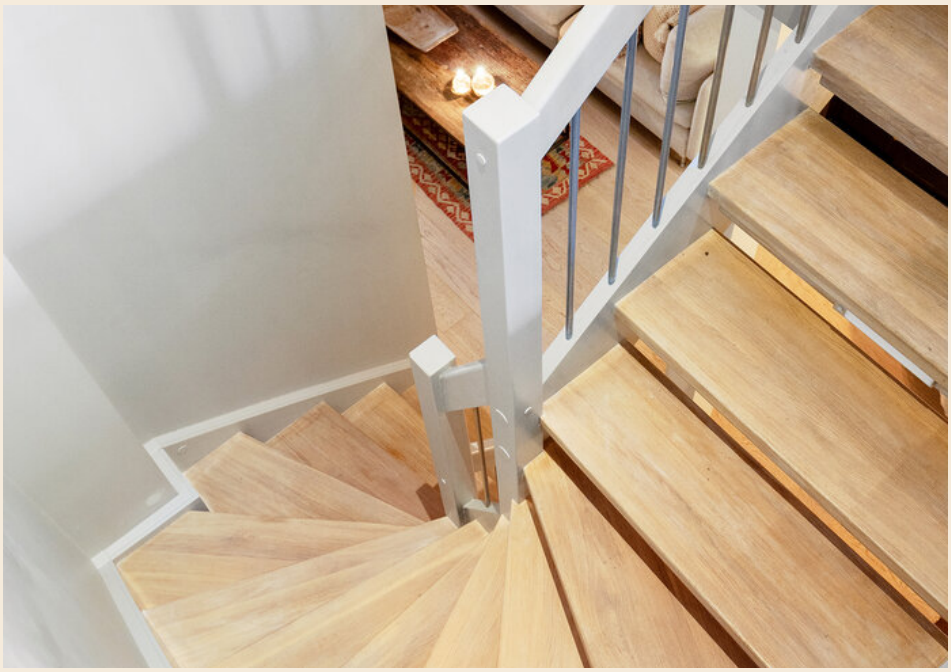
Badet er fra byggeår og er utstyrt med blant annet dusjnisje, vegghengt wc, servantinnredning, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.





Badet er plassert sentralt mellom hovedoppholdsrommet og soverommene, noe som gir en praktisk og lett tilgjengelig beliggenhet.

Trapp med adkomst til underetasjen.





Tv-stuen er romslig og kan brukes som tv-stue, ungdomsavdeling, lekerom eller et ekstra oppholdsrom for familien. Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen.





Her har du god plass til en sofa og mediemøblement.

Beliggenheten gjør dette til en mer skjermet sone, godt adskilt fra hovedoppholdsrommet i 1. etasje.






HENRI MATISSE

Lyst og moderne bad fra 2021, innredet med dusj, badekar og servant fra Tapwell.





Servantinnredning med rikelig oppbevaringsplass i skuffer, toalett og speil med god belysning.

Det ligger praktisk til i nærhet til både vaskerom og tv-stue og gir boligen et ekstra fullverdig bad og bidrar til svært god funksjonalitet.




HENRI MATISSE
GALERIE D'EXPOSITION









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0203/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Risalléen 34B, 0776 OSLO
Gnr 35, bnr 453, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nanna Gaarud
Vegard Johannes Aarflot

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
476 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 976 880,- (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
2013

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 207 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 103 kvm. Gang, kontor, vaskerom, bad, tv-stue, garasje, bod.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entre/gang, kontor, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, teknisk rom.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 56 kvm. Sør-vendt terrasse med adkomst fra stue.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Solforhold
Selger informerer om gode solforhold med sol fra morgen til kveld.

Innhold
1. ETASJE:
Entré:
Boligen får en innbydende ankomst hvor entréen ligger sentralt plassert og gir en naturlig fordeling videre til oppholdsrommene og den private delen av boligen. Entréen glir over i gangsonen og bidrar til en praktisk planløsning med god flyt mellom rommene.

Stue:
Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og har en romslig, åpen og sosial utforming. Den ligger sentralt i etasjen med direkte tilknytning til både entré, kjøkken, soveromsavdeling og utgang til terrassen. Store vindusflater sikrer godt lysinnslipp og gir rommet en lys og luftig atmosfære. Den åpne løsningen gir en svært god romfølelse og understreker boligens moderne og praktiske utforming.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og danner en naturlig del av oppholdsarealet. Dette gir en sosial og funksjonell planløsning hvor man får god kontakt mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er fra 2021 og fremstår moderne og delikat, med gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Plasseringen tett på stuen og utgangen til terrassen gjør kjøkkenet svært praktisk både i hverdagen og ved gjestebesøk.

Baderom:
Badet er plassert sentralt mellom hovedoppholdsrommet og soverommene, noe som gir en praktisk og lett tilgjengelig beliggenhet. Badet er fra byggeår og er utstyrt med blant annet dusjnisje, vegghengt wc, servantinnredning, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Soverom I:
Hovedsoverommet ligger skjermet til i den private delen av boligen og har en god størrelse. Rommet fremstår som en rolig og behagelig sone med plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Det er etablert flere garderobeskap i samme utførelse, noe som gir et helhetlig uttrykk og meget gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom II:
Soverom 2 ligger praktisk til i tilknytning til gang og bad, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller et ekstra arbeidsrom. Rommet er lett å møblere og har en fin plassering i planløsningen.

Soverom III:
Soverom 3 er et fleksibelt rom som kan benyttes som soverom, gjesterom eller etter behov som eksempelvis hobbyrom.

Kontor:
Kontoret ligger i tilknytning til entré/gang og er trukket litt vekk fra stuen, noe som gir en praktisk og skjermet plassering. Dette gjør rommet godt egnet som hjemmekontor, leserom eller fleksibelt ekstrarom.

Markterrasse
Fra stuen er det direkte utgang til den store sørvendte markterrassen på 56 kvm. Terrassen er belagt med terrassebord og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det svært god plass til både spisegruppe, loungemøbler og grill. Plattingen er også utstyrt med en stor automatisk solskjerm, som gjør uterommet ekstra komfortabelt på solrike dager. Terrassen glir videre over i en stor og flott opparbeidet hage, noe som gir boligen en sjelden god uteplass og en tydelig eneboligfølelse.

UNDERETASJE:
Gang/entré:
Underetasjen har en romslig og svært praktisk gang-/entrésone som binder sammen etasjens rom på en oversiktlig måte. Herfra er det direkte adkomst fra boligens garasje, noe som er en stor fordel i hverdagen.

Området fremstår svært funksjonelt, med rikelig plassbygde garderobeskap og kommoder som gir meget gode oppbevaringsmuligheter. Dette er en gjennomtenkt løsning som gjør underetasjen både praktisk og ryddig.

TV-stue:
Rommet er romslig og kan brukes som tv-stue, ungdomsavdeling, lekerom eller et ekstra oppholdsrom for familien. Beliggenheten gjør dette til en mer skjermet sone, godt adskilt fra hovedoppholdsrommet i 1. etasje.

Bad:
Badet i underetasjen er moderne og oppgradert i 2020/2021. Det ligger praktisk til i nærhet til både vaskerom og tv-stue, og er innredet med blant annet badekar, dusjhjørne, vegghengt wc, servantinnredning, gulvvarme og downlights. Dette gir boligen et ekstra fullverdig bad og bidrar til svært god funksjonalitet.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger like ved badet i underetasjen, noe som gir en praktisk og samlet våtromssone. Rommet er innredet med plassbygget skapplass og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold og god oppbevaring i det daglige.

Bod:
Boden er praktisk plassert i underetasjen og gir nyttig lagringsplass i tilknytning til de øvrige rommene. Dette er et fint supplement til boligens øvrige skap- og garderobeløsninger og gjør det enkelt å oppbevare sesongutstyr, sportsutstyr og andre ting man ønsker å ha lett tilgjengelig.

Standard
Leilighet er oppført over 2 plan. Leiligheten ligger i byggets U1 + garasjekjeller. Heis adkomst. Bad fra byggeår og bad fra 2020/21. Kjøkken fra 2021. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. U1: Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,39m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,38m i bad. U2: Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,50m i tv-stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,33m i bad. . Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Våtrom I - 1. etasje:
Badet er fra byggeår (2013) og har flislagt gulv med fliser i størrelsene 14,5 x 14,5 cm, samt 5 x 5 cm i dusjsonen. Veggene er flislagt med 30 x 60 cm fliser. Himlingen har malt overflate og downlights, og det er gulvvarme i rommet. Badet er utstyrt med plastsluk, servantskap på 90 cm med glatte skuffefronter, overlimt servant og ettgreps armatur fra Tapwell. Videre har badet speil med belysning, dusjnisje med innfellbare glassdører, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Våtrom II - Underetasje:
Badet er fra 2020/2021 og har flislagt gulv med 60 x 60

cm fliser. Veggene er hovedsakelig flislagt med 60 x 60 cm fliser, kombinert med malte overflater. Himlingen har malt overflate med downlights, og rommet er utstyrt med gulvvarme. Badet har plastsluk, servantskap på 120 cm med glatte skuffefronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell samt rundt speil med belysning. Videre er badet innredet med badekar, dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert wc, mekanisk avtrekk og rørfordelingsskap for stoppekran og gulvvarme.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra Nordiska Kök og var nytt i 2021 . Ifølge eier er alle hvitevarer nye, med unntak av oppvaskmaskinen. Innredningen har profilerte fronter og Dekton benkeplate, med en tykkelse på ca. 12 mm. Det er underlimt oppvaskkum i stål fra Blanco med ettgreps armatur fra Tapwell. Kjøkkenet er videre utstyrt med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, samt integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
- Vannbåren varme
- Gulvvarme på bad
- Rør-i-rør-system for vannledninger
- Avløpsrør i plast
- Fordelerskap med stoppekraner
- Automatsikringer
- Felles varmtvann
- Sentralfyr som varmesentral
- Røykvarslere i hver etasje

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet vaskerom/bod har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet sprekt/knekt hjørne på platetopp.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet ikke etablert ventilasjon i vaskerom og bod i U2.

- Våtrom - Baderom i 1. etasje - Overflater
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet overflater bad/dør, missfarget silikonfuge.

- Våtrom - Baderom i underetasje - Overflater
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad, misfarget silikonfuge.

- Våtrom - Baderom i underetasje - Membran, tettesjikt og sluk
Tilstandsvurdering: TG2 gis grunnet rørgjennomføringer i vegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral
Beskrivelse: Sentralfyr. Det er felles opplegg for varmtvann. Ytterligere informasjon kan gjøres ved å kontakte styret.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen har dobbel garasje som medfølger. Det er mulighet for montering av egen lader. Eget strømuttak i garasje

Modernisering og påkostninger
2021:
- Renovert baderom i underetasje.

2022:
- Nytt kjøkken fra Nordiska Kök.
2022

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor snekker 21 Membran teknikk 21.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor snekker Membran teknikk.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en lekkasjen på terrassen hos naboen i andre etasje.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firmaets navn, det ble gjort via sameiet da vi flyttet inn i mars 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ble aldri mottat fra fagarbeider.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregors snekkeri Membran teknikk Sluk av badekar og dusj nede.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Maur kommer inn ved snøsmelting og forsvinner etter en ukes tid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Feil ved balansert ventilasjonsanlegg, feilen ble reparert i april 2026.

Bygningssakkyndig
Supertakst

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende spilepanel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue og kjøkken
- Gardiner
- Lampe på soverom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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 varmes opp via vannbåren gulvvarme.
- Elektriske varmekabler på begge baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 090 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 024,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kollektiv avtale fiber: kr 499,00,-
Akonto fyring: kr 1 343,00,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 7 182,19,-
Totalt: kr 9 024,19,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle

bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 400,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 786,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 335 337,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 341 349,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Leveres fra Altibox og er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Risalléen 34, orgnr. 913908384

Om sameiet
Boligsameiet Risalléen 34 er et eierseksjonssameie bestående av 10 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter eierseksjonsloven og har som formål å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne.
Forretningsførsel styres gjennom Enqvist Boligforvaltning AS, og bygget er forsikret gjennom If Skadeforsikring.
Årsberetningen viser også at styret har løpende fokus på drift, vedlikehold, brannsikkerhet og praktiske tiltak i fellesarealene.

Styrets arbeid de siste årene
Styret har hatt et aktivt arbeid med både løpende drift, vedlikehold og forbedringer av eiendommen. I årsberetningen for 2025 fremgår det at styret har avholdt 10 styremøter, i tillegg til løpende kontakt gjennom året. Blant arbeidene som er fulgt opp og gjennomført, nevnes blant annet gjennomgang av sameiets brannverntiltak, kontroll og delvis utskifting av brannslukningsapparater, diverse elektrikerarbeider, utbedringer av takrenner og nedløp, samt flere andre mindre saker.

Det er også gjort flere tiltak knyttet til uteområder og fellesarealer. I forbindelse med dugnad ble det blant annet kjøpt inn nye planter og jord til bed, vegger i gjenvinningsrommet ble malt, og håndløpere ute ble pusset og malt. Sameiet har videre etablert nytt selvvanningsanlegg til oppgradert bed, støpt nytt fundament til lampe ved snuplass og oppgradert belysning og sikkerhet ved garasjeutkjørsel, herunder speil, skilt og blinkende lampe. Garasjeanlegget og felles belysning har også vært gjenstand for reparasjoner og oppfølging.

Årsberetningen viser videre at styret har arbeidet med flere forhold knyttet til bygningsteknikk og vedlikehold, herunder utbedring av lekkasjer ved vinduer, oppfølging av lekkasje i inngangsparti, problemer med vannbåren varme i enkelte leiligheter og tekniske forhold i teknisk rom. Det fremgår også at sameiet har hatt fokus på praktisk drift og vintervedlikehold, samt generell oppfølging av vaktmester og daglig drift av eiendommen.

Kommende arbeider / forhold under oppfølging
Ifølge årsberetningen er enkelte forhold planlagt videreført eller fulgt opp. Dette gjelder blant annet videre avklaring av hvordan sameiets strømutgifter fordeles, oppfølging av tekniske forhold i teknisk rom, gjennomføring av oppgradering av postkasseområdet, planlagt arbeid med jordvoll utenfor garasjen samt videre oppfølging av problemer knyttet til veranda/tak hos én seksjon. Dette viser at sameiet arbeider videre med både praktiske og tekniske forbedringer av eiendommen.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen fellesgjeld knyttet til boenheten per. 07.04.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 116,- pr. 07.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet fra 2025 viser et overskudd på kr. 78 132,- mot et budsjettert overskudd på kr. 62 996,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 103 884,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning.
Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP5351907.1.5

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 870 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Hagearealet utenfor markterrassen tilhører denne seksjonen, og seksjonen har eksklusiv bruksrett til dette arealet. Øvrige seksjoner har tilsvarende bruksrett til andre deler av hagen. For nærmere angivelse av grensene vises det til seksjoneringsbegjæringen med tilhørende tegninger.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et trafikkstille, veletablert og svært attraktivt villaområde med kort avstand til det man trenger i hverdagen. Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra samt offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. T-banen fra Slemdal tar deg ned til Majorstuen eller opp til Frognerseteren på få minutter.

Nærhet til en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter, gode bademuligheter ved Båntjern og Sognsvann på sommerstid samt gangavstand til Heming IL idrettsanlegg og tennisbaner. Nærmeste barneskole er Slemdal skole og nærmeste ungdomsskole er Ris skole. Det ligger også en rekke barnehager i nærområdet.

Kort vei til offentlig kommunikasjon på Slemdal T-banestasjon samt buss i Stasjonsveien. Slemdal senter ligger bare ca. 200m fra leiligheten med bl.a. matforretning/postkontor, frukt og grønt, kaffebar, lege- og tannlegesenter, apotek og frisør m.m. Det er også gangavstand til Vinderentorvet hvor det blant annet ligger flere forretninger, eldresenter og spisesteder som United Bakeries, Baker Hansen og Jonoe.

En perfekt adresse for deg som ønsker å bo rolig til samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort avstand!

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et veletablert område med villabebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner per i dag til Slemdal skole. Dersom skole- og barnehagetilbud har betydning for kjøpet, oppfordres interessenter til selv å undersøke dette nærmere med aktuell skole, kommunen og/eller bydelsadministrasjonen. For øvrig vises det til vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.2015.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er gjort endringer etter opprinnelig planløsning:

U1: 2 boder (tilleggsdel) har blitt omgjort til et soverom og kontor (hoveddel).
U2: Hele underetasje var opprinnelig en kjeller (tilleggsdel). Bad og vaskerom (hoveddel) er blitt etablert i ettertid.

Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert av reguleringsplan S-2864 som gjelder midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Reguleringsplan og reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plansaker i området:
Detaljregulering , Slemdalsveien 125 m.fl.
Saksnummer: 2025/06750 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Detaljregulering , Jegerveien 4
Saksnummer: 2025/06940 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status:Under behandling

Detaljregulering , Risbakken 1 m.fl., (Ris kirke)
Saksnummer: 2025/06804 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling

Byggesaker i området:
Frognerseterveien 11 - ombygging og bruksendring av enebolig til tomannsbolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/10625 - Byggesak
Mottatt sak: 23.09.2025
Status: Under behandling

Stasjonsveien - frognerseterveien - Etablering av avløpskummer - Slemdal stasjon
Saksnummer: 2026/00119 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

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

301/35/453/6:
17.01.1942 - Dokumentnr: 548 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1942 - Dokumentnr: 10102 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1943 - Dokumentnr: 6641 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1947 - Dokumentnr: 12765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ANG KJELLER
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2001 - Dokumentnr: 29610 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Nils Røhnebæk
gjelder midligertidig rettighet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2009 - Dokumentnr: 642439 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Risalleen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:453
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2026 - Dokumentnr: 383369 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.10.2013 - Dokumentnr: 864250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 207/1690

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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. 148 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*2 kr. 9 800,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-

Samlet skal selger betale kr. 235 281,- 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 28. april 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

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.

Risalléen 34B
0776 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2013
BRA:	207 m^2
BRA-i:	207 m^2
Rapportdato:	7.4.2026 (Gyldig til 7.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	6	0	1

Supertakst

GNR: 35 BNR: 453 SNR: 6

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Risalléen 34B
0776 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41560

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG2 gis grunnet vaskerom/bod har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet sprekt/knekt hjørne på platetopp.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet ikke etablert ventilasjon i vaskerom og bod i U2.
Våtrom: Bad U1 - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør, missfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad U2 - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad U2 - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet rørgjennomføringer i vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Det er felles opplegg for varmtvann. Ytterligere informasjon kan gjøres ved å kontakte styret.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er gjort endringer etter opprinnelig planløsning:
U1: 2 boder (tilleggsdel) har blitt omgjort til et soverom og kontor (hoveddel).
U2: Hele underetasje var opprinnelig en kjeller (tilleggsdel). Bad og vaskerom (hoveddel) er blitt etablert i ettertid.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.4.2026	**7.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Vegard Johannes Aarflot, Nanna Elisabeth Gaarud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Bygningsdeler som er nær tilknyttet boligen blir vurdert selv om bygningsdelen er under sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Risalléen 34B, 0776 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**35**	Bruksnr:	**453**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**U0102**		
Byggeår:	**2013** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført over 2 plan.
Leiligheten ligger i byggets U1 + garasjekjeller. Heis adkomst. Bad fra byggeår og bad fra 2020/21. Kjøkken fra 2021. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. U1: Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,39m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,38m i bad.
U2: Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,50m i tv-stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,33m i bad. . Leiligheten ventileres med balansert ventilasjon.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende spilepanel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Service på ventilasjon. Utført av Ergotek AS.	Ja
2021	Nytt kjøkken.	Ja
2020/21	Nytt bad i U2. etasje.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U1. etasje	**104**	**104** Romfordeling: Entre/gang, kontor, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, teknisk rom.	**0**	**0**	**56**
U2. etasje	**103**	**103** Romfordeling: Gang, kontor, vaskerom, bad, tv-stue, garasje, bod.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**207**	**207**	**0**	**0**	**56**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad/bod/vaskerom i 2020/21 (opplyst av eier). Nyere drenering er utført i regi av sameiet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

TG2:
Vaskerom/bod har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.

Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i bod. Grunnet konstruksjonsoppbyggingen i yttervegg er det foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger. Ingen unormale fuktverdier ble registret. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der fuktsøk er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig (se punkt "ventilasjon" for videre omtale).

6.2 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Terrasse
Sør-vendt terrasse på ca. 56 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Normal slitegrad iht. alder. Enkelte oppstrekte bord.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 30dB/B30. Innerdører til garasje er brannsikre dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer/terrassedør fra byggeår. Innerdører i U.2 til bod/bad fra 2020/21. Resterende innerdører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Entredør subber i karm/terskel og er noe tung å lukke. Værslitt terskel til terrassedør.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

U1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 6mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av sov 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.

Merknad: sprekt gulvbord i kontor.

U2. etasje:
Ved enkel nivellering av tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Sprekt/knekt hjørne på platetopp.

TG1:
Hakk i benkeplate.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2021 og type Shakerkjøkken fra Nordiska kök. Alle hvitevarer er nye utenom oppvaskmaskinen (opplyst av eier).
Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av type Dekton. Tykkelse er på ca 12mm. Underlimt oppvaskkum i stål fra Blanco og ettgreps armatur fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av platetopp anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.	

6.6 Lovlighet / HMS

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

Det er gjort endringer etter opprinnelig planløsning:
U1: 2 boder (tilleggsdel) har blitt omgjort til et soverom og kontor (hoveddel).
U2: Hele underetasje var opprinnelig en kjeller (tilleggsdel). Bad og vaskerom (hoveddel) er blitt etablert i ettertid.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
U1:
Kontor: 2,39-2,19m
Bad: 2,38m
Entre/gang: 2,39m
Stue: 2,39m

U2:
Bad: 2,33m
Tv-stue: 2,50m
Garasje: 2,45m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad U.2 i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad U2 i 2021.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i U.2 i 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Deler av vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i U.2 i 2021.
Fordelerskap er plassert i kontor i U.1 og bad i U.2.
Stoppekran er plassert i begge fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i kontor i U1.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

2020/21:
Arbeider med kjøkken og bad i 2020/21.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2014: Nytt el-anlegg fra byggeår. Datert 17.03.2014, utført av Ribe Heis & Elektroservice AS.

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Avvik registret: Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Vannbåren varme fungerer som tiltenkt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på anlegget.	

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
Sentralfyr. Det er felles opplegg for varmtvann. Ytterligere informasjon kan gjøres ved å kontakte styret.	

6.12 Varmtvannsbereder: Felles teknisk rom i garasjeanlegg

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
Ca 400 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utført arbeidet/service i 2026.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er fremlagt dokumentasjon på service datert 17.04.2026 av Ergotek AS.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Det er ikke etablert ventilasjon i vaskerom og bod i U2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventil i himling i bod og vaskerom bør etableres for optimal ventilasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.14 Våtrom: Bad U1



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 14,5 x 14,5 og 5x5 i dusjnisje. Flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Badet er fra byggeår (opplyst fra eier).

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Avflassing av maling i underkant av dørblad.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjnisje.
Veggflis ved vegghengt wc er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 90 cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Det registreres kosmetiske skader på servantskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Våtrom: Bad U2



Sluk i dusjhjørne.



Sluk under badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 60x60. Flis 60x60 på vegger samt malt overflate. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2020/21 (opplyst fra eier).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

TG1:
Kosmetisk skade på dørblad.

Anbefalte tiltak overflater
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG2: Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg til servant.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 120cm og glatte skuffefronter Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Rundt speil med lys på vegg. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap til stoppekran og gulvvarme og veggmontert wc.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved bod mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.

6.16 Vaskerom

Beskrivelse

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet etter NS 3600:2018. Enkelte bemerkelser er tatt med i vurderingen.

Oppsummering	**TG-1**

Vaskerom iht. alder.

6.17 Skadedyr (maur)

Beskrivelse

Fuktkrevende insekter (maur) er observert på benkeplate i kjøkken.

Oppsummering	**TG-1**

Fuktkrevende insekter (maur) er observert på benkeplate i kjøkken.
Eier opplyser at å ha utført tiltak ved å legge ut limfeller. Maur kommer inn ved snøsmelting og forsvinner etter en ukes tid.
Dersom ikke problemet løses bør man kontakte et skadedyrfirma for videre vurdering samt informere styret om problemet.

6.18 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft

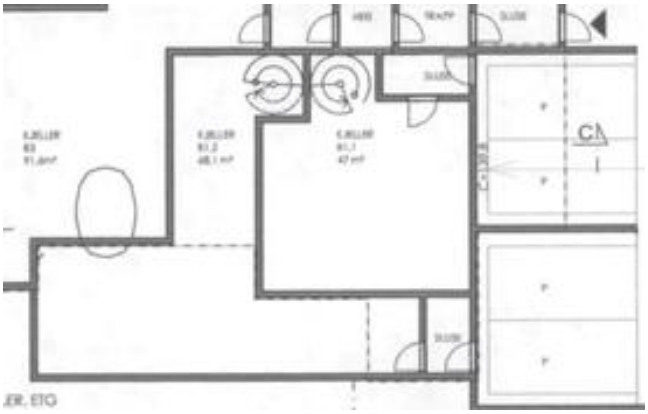
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U1. etasje



U2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nanna Elisabeth Gaarud	9578-5999-4-1295912	2026-04-07 20:57:38
Vegard Johannes Aarflot	9578-5998-4-1961672	2026-04-07 20:57:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0203/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Risalléen 34B, 0776 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nanna Gaarud, Vegard Johannes Aarflot

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp5351907.1.5
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor snekker 21 Membran teknikk 21

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor snekker Membran teknikk

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en lekkasjen på terrassen hos naboen i andre etasje

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firmaets navn, det ble gjort via sameiet da vi flyttet inn i mars 2021

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ble aldri mottat fra fagarbeider.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregors snekkeri Membran teknikk Sluk av badekar og dusj nede

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ergotek skal utføre Reperasjon og service i april mnd

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Maur kommer inn ved snøsmelting og forsvinner etter smelting

---

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

Ja

Beskriv: Feil ved balansert ventilasjonsanlegg, blir reparert av Ergotek i apr/2026

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 14-0203/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vegard Johannes Aarflot	**2026-04-07**	**Nanna Elisabeth Gaarud**	**2026-04-07**

Identifikasjon

Vegard Johannes Aarflot

Identifikasjon

Nanna Elisabeth Gaarud

Signicat

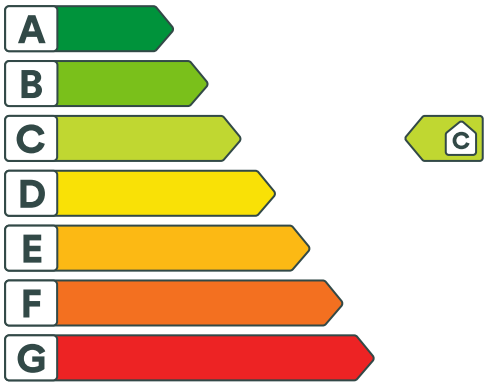
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Risalléen 34B, 0776 OSLO	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284489**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300169578**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **453**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **U0102**



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 **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **207,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
103,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
103,98 kWh/m²	**25 176 kWh**



Risalléen 34B, 0776 OSLO

Detaljering

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



Risalléen 34B, 0776 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Frida Mundal

Oslo, 07.04.2026

Deres ref: 14-0203/26
Vår ref: 497-B-1
Eiendommens navn: Boligsameiet Risalléen 34
gnr 35 bnr 453 snr 6 i OSLO kommune
Adresse: Risalléen 34B, 0776 OSLO
Org. nr.: 913908384
Selger: Gaarud, Nanna
Aarflot, Vegard Johannes

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP5351907.1.5

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Kollektiv avtale fiber	kr	499,00
Akonto fyring	kr	1 343,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	7 182,19
	kr	
Totalt	**kr**	**9 024,19 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 29 116,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Siv Hallgren
Mobil: 95288927
E-post: risalleen34@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Vi har nøkkelrekvisisjon. Bestilling kan sendes post@enqvist.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Alle seksjoner har en eller flere garasjeplasser som tillegsdel. Enkelte garasjeplasser er bak egen garasjeport.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Boligsameiet Risalléen 34

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Boligsameiet Risalléen 34

Ordinært årsmøte i **Boligsameiet Risalléen 34** avholdes:

Tid: 11.03.2026 kl 18:00
Sted: Risalléen 34 A, hos Ven / Bruusgaard

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Budsjett 2026
Sak 5 Valg

Oslo, 23.02.2026

Styret i Boligsameiet Risalléen 34

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Siv Hallgren	valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Vegard Johannes Aarflot	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Thorstein Jørgen Sunde	valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Marianne Nordgreen	valgt for 1 år i 2025

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Boligsameiet Risalléen 34
Antall boligseksjoner:	10
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	913908384
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Sigurd Holte Sandvik
Revisor:	Bjørg Ven
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo
Forsikringsnummer:	SP5351907.1.5

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 seksjonen har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har siden årsmøtet 27. mars 2025 hatt 10 styremøter. I tillegg har styret løpende kontakt.

Styret har blant annet fulgt opp eller gjennomført følgende saker:

- Inngått avtale om Norgespris på strøm for sameiet
- Gjennomgang av sameiets brannverntiltak med et brannvernfirma
- Sørget for sjekk og noe utskifting av brannslukkingsapparater i leiligheter og i fellesareal
- Takrenne fra tak i hus A på nordsiden var ødelagt av isen. Nedløpet skiftet av taktekker. Grønske på veggen som følge av lekkasjen vasket bort
- Befaring og rapport fra Anticimex i forbindelse med skifte av forsikringsselskap til If forsikring. Grei score, noe oppfølging
- Diverse elektrikerarbeid utført
- Erik, med hjelp av Vegard, har støpt nytt fundament til lampe ved snuplass
- Forsøkt å finne ut hvordan sameiets utgifter til strøm fordeles. Kan tyde på at fordelingen skjer etter forbruk, ikke brøk. Følges opp i 2026
- Dugnad 14. mai 2025 med sosial samling etterpå hos Nanna og Vegard
    - Kjøpt inn nye planter og jord til bed ved oppkjøring
    - Malt vegger i gjenvinningsrommet (Vegard)
    - Pusset og malt håndløpere ute
- Nytt selvvanningsanlegg med dryppslange til oppgradert bed
- Montert strømkabler i nedløpsrenner til vinterbruk i hus A. Brandtzæg gjør dette i hus B
- Nytt gressklipperkart for vaktmester
- Takrenne fra 3. etg. hus B var tett. Vegard funnet feil som viste seg å være en bit av isolasjon som hadde festet seg. Denne ble fjernet og regnvannet rant igjen fritt

- Vegard malt tak i inngangsparti hus B
- Erik reparert ødelagt lampe inne i garasjen
- Avklart med Oslo kommune at det ikke var nødvendig med tillatelse for lys og speil ved utkjørsel fra garasjen
- Erik har forlenget skilt om "utkjøring" og kjøpt speil. Settes opp når jordvollarbeidet er gjennomført. Blinkende lampe montert av elektriker. Feil på denne, ny innkjøpt og kommet på plass
- Lyssatt adresseskilt på veggen utenfor garasjen
- Flere forskjellige problemer med pumpe mm i teknisk rom utredet og utbedret. En rørlegger har påpekt mulige problemer med trykkolbe, mangel på reduksjonsventiler og annet. Følges opp i 2026
- Noen forskjellige problemer med vannbåren varme i tre leiligheter
- Vask av garasje på vårparten
- Overført sparepenger til sparekonto med høyere rente
- Marianne og Vegard har fulgt opp den daglige driften av eiendommen, vaktmester etc.
- Thorstein og Vegard reparerte muren på naboeiendommen etter påkjøring av bil som hadde gjort arbeider hos oss
- Reparert lekkasjer ved vindu i 3. etg. Ven/ Bruusgaard. Vann rant inn fra vinduet på sydsiden. Feil på vinduer også hos Brandtzæg og Nordgreen, alt fra opprinnelig bygging og valg av materialer
- Lekkasje i inngangspartiet i hus B. Ansees som en reklamasjon. Skal være utbedret
- Feil på callingene identifisert av Vegard, alle skal nå virke
- Forberedt oppgradering av postkasseområdet ved innkjøp av trespiler mm.. Gjennomføres i 2026
- Div reparasjoner av den store garasjeporten, særlig ved juletider. Fjær ødelagt på grunn av slitasje. Feil utbedret
- Avlest målere til vannforbruk
- Planlagt arbeid med jordvoll utenfor garasjen, hatt møte med utbygger, innhentet anbud - ikke gjennomført i 2025
- Oppfølging av fortsatte problemer på veranda / taket hos Aasen

Befaring med entrepenør på Aasens veranda i februar

Igjen stor takk til Erik for fine bidrag og til Vegard i seksjon 6 som jevnlig har måkt og strødd utenfor garasjen og mer som det fremgår i oversikten! Fint å ha noen praktikere i sameiet!

Oslo, den 20.02.2026
Styret i Boligsameiet Risalléen 34

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 78 132,-, mot et budsjettert overskudd på kr 62 995,-.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det ingen restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 5 769,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Boligsameiet Risalléen 34

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		779 700	779 635	721 884
Andre inntekter	2	59 586	62 400	177 479
Sum driftsinntekter		**839 286**	**842 035**	**899 363**
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Andre personalkostnader	3	5 640	5 640	5 640
Kommunale avgifter		101 631	113 000	93 986
Vedlikehold	4	293 593	281 000	365 249
Kollektiv avtale TV/bredbånd		59 080	62 400	57 480
Driftskostnader	5	124 874	129 000	126 372
Honorarer	6	68 463	68 500	66 844
Forsikring		67 892	77 000	67 695
Andre kostnader	7	3 616	2 500	2 341
Sum driftskostnader		**764 789**	**779 040**	**825 608**
Driftsresultat		**74 497**	**62 995**	**73 755**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	3 601	0	147
Finanskostnader		-34	0	0
Netto finansresultat		**3 635**	**0**	**147**
Årets resultat		**78 132**	**62 995**	**73 902**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		78 132	0	73 901
Sum overføringer		**78 132**	**0**	**73 901**

Balanse

Boligsameiet Risalléen 34

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fyringsoppgjør	9	0	944
Andre fordringer		0	60 260
Bankinnskudd mv.	10	304 023	166 664
Sum omløpsmidler		**304 023**	**227 868**
Sum eiendeler		**304 023**	**227 868**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		271 206	193 074
Sum egenkapital	**11**	**271 206**	**193 074**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		5 769	12 651
Leverandørgjeld		238	5 797
Påløpte kostnader		13 115	16 345
Annen kortsiktig gjeld	12	13 695	0
Sum kortsiktig gjeld		**32 817**	**34 793**
Sum gjeld		**32 817**	**34 793**
Sum egenkapital og gjeld		**304 023**	**227 867**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Boligsameiet Risalléen 34

Siv Hallgren Styrets leder	Thorstein Jørgen Sunde Styremedlem	Vegard Johannes Aarflot Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kapitalinnkalling	0	0	119 999
Kollektiv avtale	59 586	62 400	57 480
Sum	**59 586**	**62 400**	**177 479**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**	**5 640**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	64 093	60 000	131 254
Vedlikehold utearealer	66 845	100 000	107 848
Vedlikehold bygning innv.	2 539	10 000	0
Vedlikehold og drift heis	55 089	60 000	59 282
Vedlikehold porter	4 780	5 000	15 821
Vedlikehold VVS	37 168	20 000	12 396
Vedlikehold elektro	33 692	5 000	12 042
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	12 563	15 000	26 607
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	12 238	5 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	4 588	0	0
Sum	**293 595**	**281 000**	**365 250**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renhold	43 943	45 000	41 105
Snebrøyting, strøing, m.m.	41 780	43 000	41 383
Serviceavtale brannvern	0	2 500	2 063
Vaktmestertjenester	39 151	37 500	41 822
Dugnad	0	1 000	0
Sum	**124 874**	**129 000**	**126 373**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forretningsførsel	61 800	64 000	59 750
Ekstra forretningsførsel	3 125	3 000	4 500
Andel systemkostnader	2 100	0	525
Beboerportal	0	0	669
Nøkkeladministrasjon	1 438	1 500	1 400
Sum	**68 463**	**68 500**	**66 844**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Dugnader, Tilstelninger	752	0	0
Bankomkostninger	2 293	2 500	2 253
Diverse kostnader	572	0	89
Øreavrunding	-1	0	-1
Sum	**3 616**	**2 500**	**2 341**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bankrenter	3 601	0	147
Sum	**3 601**	**0**	**147**

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fyring	-150 036	-150 036
El.kraft	136 341	150 980
Avregning - jan 2026	13 695	
Sum	**0**	**944**

Avregning står som gjeld til eierene pr. 31.12.2025

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.43677	100 599	166 664
BB Plasseringskonto 96660175129	203 424	0
Sum	**304 023**	**166 664**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	193 074	119 172
Årets resultat	78 132	73 902
Egenkapital 31.12.	**271 206**	**193 074**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Fyringsavregning 2025 utført 17.01.2026	13 695	0
Sum	**13 695**	**0**

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**193 075**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	78 132
C. Disponible midler 31.12	**271 206**
Årets endring i disponible midler	78 132
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	304 023
- Kortsiktig gjeld	32 817
= Disponible midler 31.12	**271 206**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Uttalelse fra revisor

Regnskapet for Boligsameiet Risalléen 34 for 2025, med et overskudd på kr 78 132 og en egenkapital på kr 271 206 er revidert og funnet i orden.

Oslo, den 16.02.2026

Bjørg Ven

Intern revisor

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 40 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 40 000,-. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 103 884,-.

Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnader på 3% fra 01.01.2026.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Boligsameiet Risalléen 34 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	803 024	779 700
Felleskostnader		**803 024**	**779 700**
3765	Kollektiv avtale	62 400	59 586
Andre inntekter		**62 400**	**59 586**
Sum driftsinntekter		**865 424**	**839 286**
5330	Styrehonorar	40 000	40 000
Styrehonorar		**40 000**	**40 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Andre personalkostnader		**5 640**	**5 640**
6320	Kommunale avgifter	105 000	101 631
Kommunale avgifter		**105 000**	**101 631**
6600	Vedlikehold bygning utv.	60 000	64 093
6605	Vedlikehold utearealer	100 000	66 845
6610	Vedlikehold bygning innv.	10 000	2 539
6612	Vedlikehold og drift heis	60 000	55 089
6617	Vedlikehold porter	5 000	4 780
6620	Vedlikehold VVS	30 000	37 168
6625	Vedlikehold elektro	5 000	33 692
6626	Lyspærer, lysrør etc.	1 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	15 000	12 563
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	5 000	12 238
6644	Vedl./drift fyringsanlegg	0	4 588
Vedlikehold		**291 000**	**293 593**
7690	Fiber	62 400	59 080
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**62 400**	**59 080**
6360	Renhold	45 000	43 943
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	43 000	41 780
6542	Serviceavtale brannvern	2 500	0
6785	Vaktmestertjenester	37 500	39 151
6791	Dugnad	1 000	0
Driftskostnader		**129 000**	**124 874**
6710	Forretningsførsel	64 000	61 800
6711	Ekstra forretningsførsel	3 000	3 125
6714	Andel systemkostnader	2 500	2 100
6716	Nøkkeladministrasjon	1 500	1 438
Honorarer		**71 000**	**68 463**
7500	Forsikringspremie	55 000	67 892
Forsikring		**55 000**	**67 892**
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	752

Budsjett Boligsameiet Risalléen 34 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
7770	Bankomkostninger	2 500	2 293
7790	Diverse kostnader	0	572
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**2 500**	**3 616**
Sum driftskostnader		**761 540**	**764 789**
Driftsresultat		**103 884**	**74 497**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	3 601
Finansinntekter		**0**	**3 601**
8151	Gjeldsrenter	0	-34
Finanskostnader		**0**	**-34**
Netto finansresultat		**0**	**3 635**
Årets resultat		**103 884**	**78 132**

ENQVIST

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal består av 3 medlemmer, inkludert styreleder. Det skal også velges 1 varamedlem.

- Hele styret er på valg i 2026 -

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Boligsameiet Risalléen 34** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Risalléen 34
Tid: 11.03.2026 kl 18:00
Sted: Risalléen 34 A, hos Ven / Bruusgaard

Konstituering

- 9 seksjoner var fremmøtt. ingen seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Jan Petter Gaare ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 78 132,- og en egenkapital på kr 271 206,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 40 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 103 884,- og forutsetter 3% økning i felleskostnader fra 01.01.2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styret var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Siv Hallgren	valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Erik Lundaas	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Vegard Johannes Aarflot	valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Marianne Nordgreen	valgt for 1 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 18:41.

Oslo, 12. mars 2026

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Jan Petter Gaare
seksjonseier

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET RISALLEEN 34

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 20. mai 2014
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Endret på ordinært årsmøte den 30. april 2019.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Risalléen 34 og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 453 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10. oktober 2013.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten skal vedtektsfestes og kan være inntil tretti år jf. eierseksjonsloven § 25.

2. 3. 4 Situasjons/utomhusplan

Utvendige fellesarealer fordeles etter situasjons/utomhusplan datert: 13.12.11 som definerer hvilke arealer den enkelte seksjon har "eksklusiv bruksrett" til.

For opphevelse og/eller endringer av punkt 2.3.4 kreves det full enighet mellom seksjonseierne, det vil si 100% enighet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til utearealer skal vedlikeholde disse slik at tomten gir et helhetlig uttrykk. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fordeling av fellesutgifter skal skje etter justert fordelingsbrøk. Teller i justert fordelingsbrøk består av arealet for seksjonens hoveddel pluss 30 % av kjellerarealer (tilleggsdel) tilhørende hver seksjon slik disse er oppgitt i vedlegg 2. Ikke innbygde garasjeplasser er lagt til kjellerarealet med 10 kvadratmeter per plass. Nevner i brøken er summen av telleren for alle seksjoner. For oppvarming innbetales a konto i henhold til samme brøk, men avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. Kostnader ved grunnpakke for kabel TV/Fiber som faktureres etter stykkpris fordeles likt.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk (eierseksjonsloven § 30).

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet jf. Eierseksjonsloven § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning/årsrapport.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av

årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen skal sendes forretningsføreren.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 eller § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet er ikke pliktig til å ha ekstern revisor (registrert eller statsautorisert) men må i så tilfelle ha intern revisor (sameier).

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Vedlegg 1 til vedtekter for Risalléen 34 datert 30.04.2019

Fordeling av fellesutgifter

Vekt tilleggsdel **30 %**

Seksjon	HUS	BRA hoveddel*	Tilleggsdel inkl. p-plass	SUM BRA*	Justert fordelingsbrøk*
1	A1	*105,6*	91,6	197,2	133,1
2	A2	*69,4*	85,3	154,7	95,0
3	A3	*97,5*	28,3	125,8	106,0
4	A4	*74,7*	28,3	103,0	83,2
5	A5	*183,4*	72,8	256,2	205,2
6	B1	*106,5*	101,9	208,4	137,1
7	B2	*69,4*	85,4	154,8	95,0
8	B3	*98,0*	25,0	123,0	105,5
9	B4	*74,7*	30,1	104,8	83,7
10	B5	*183,4*	156,8	340,2	230,4
		1 062,6	**705,5**	**1 768,1**	**1 274,3**

*BRA hoveddel skal kontrollmåles av utbygger, og brøken skal oppdateres med riktig areal for hoveddel etter denne oppmålingen i henhold til vedtak i konstituerende sameiermøte 20.05.2014. Etter oppmåling skal tabellen korrigeres og vedlegges vedtektene som vedlegg 2.

Vedlegg 2 til vedtekter for Risalléen 34 datert 30.04.2019

Fordeling av fellesutgifter etter kontrollmåling av areal

Vekt tilleggsdel **30 %**

Seksjon	HUS	BRA hoveddel	Tilleggsdel inkl. p-plass	SUM BRA	Justert fordelingsbrøk
1	A1	*105,6*	91,6	197,2	133,1
2	A2	*69,6*	83,3	152,9	94,6
3	A3	*98,0*	28,8	126,8	106,6
4	A4	*75,0*	30,0	105,0	84,0
5	A5	*180,0*	73,0	253,0	201,9
6	B1	*104,8*	104,0	208,8	136,0
7	B2	*70,0*	85,0	155,0	95,5
8	B3	*98,0*	29,0	127,0	106,7
9	B4	*75,0*	30,0	105,0	84,0
10	B5	*172,3*	173,8	346,1	224,4
		1 048,3	**728,5**	**1 776,8**	**1 266,9**



Rev | Dato | Tekst | Kontr.

Lokaliseringsfigur

Tiltaksadresse/Tiltak

Risallèen 34

GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)

NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER M. FELLES P-KJELLER

Tiltakshaver

AKER UTVIKLING

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS

SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00

E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

BYGGEMELDING

Tegningsnavn/ tittel

Plan 3. etasje
HUS B

Dato arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger

Målestokk	Tegnet	Kontroll	Dato
A3 1:100	HC	ER	10.02.11
A1 1:50	Prosjekt nr. -	Løpe nr. E-08	Rev. -

Filnavn: RISALLÈEN 34 LT.DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 12.05.2011 Bruker: BJØRNAR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 12.11.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905584-43 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RISALLÉEN 34 A-B	Eiendom:	35/453/0/0
Tiltakshaver:	Aker Utvikling AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - RISALLÉEN 34 A-B

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1
Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Det er tidligere gitt brukstillatelse til leilighet A5 i hus A. Det søkes nå om brukstillatelse for resten av hus A.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 02.12.2013.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

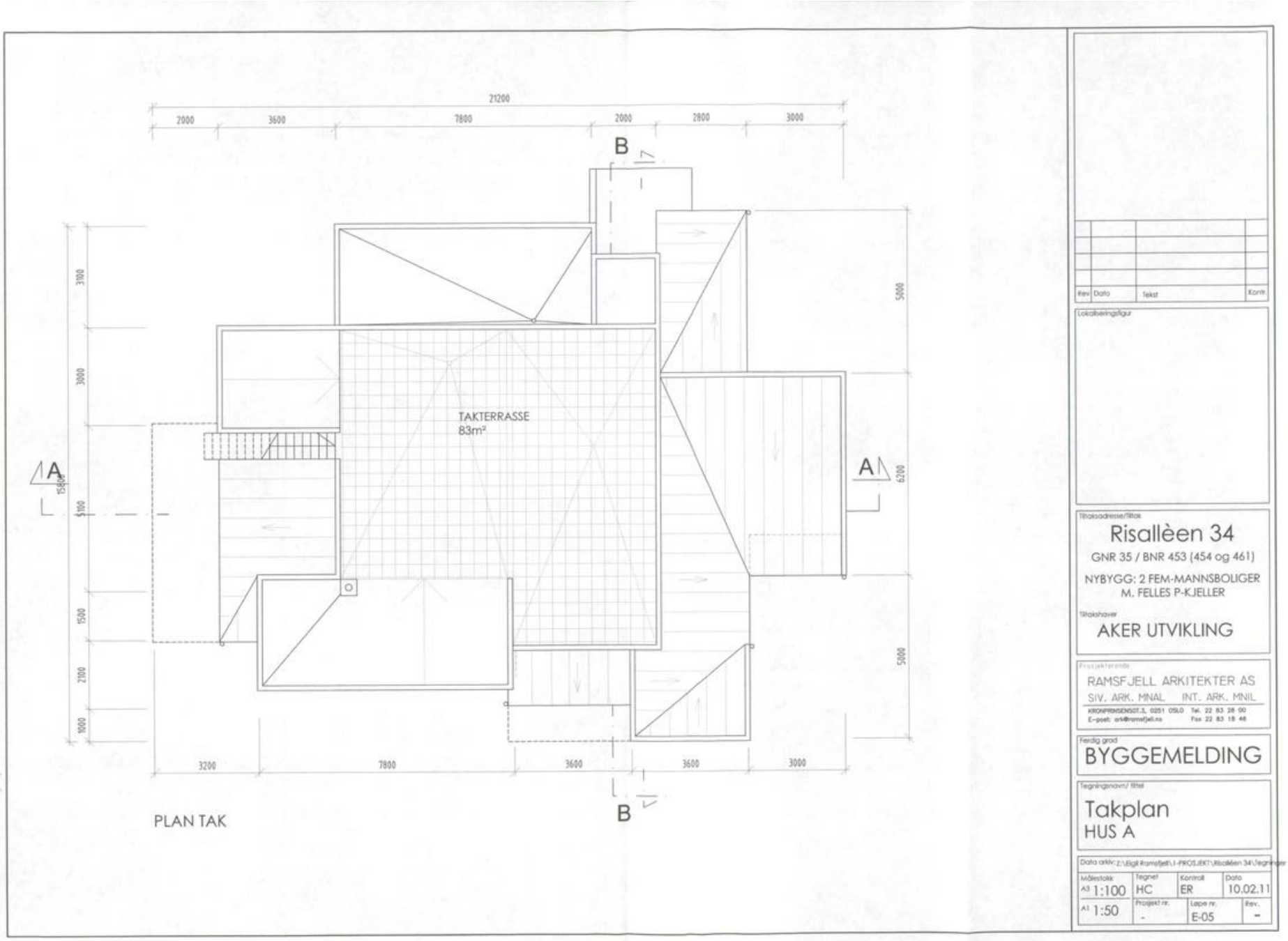
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.11.2013 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Aker Utvikling AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO


21200
2000
3600
7800
2000
2800
3000
B
A
A
B
TAKTERRASSE
83m²
3100
3000
1500
2100
1000
5000
6200
5000
3200
7800
3600
3600
3000
PLAN TAK
Rev
Dato
Tekst
Kontr
Lokaliseringsfigur
Tiltaksadresse/Tiltak
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
Tiltakshaver
AKER UTVIKLING
Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48
Ferdig grad
BYGGEMELDING
Tegningsnavn/ Tittel
Takplan
HUS A
Data arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger
Målestokk
A3 1:100
A1 1:50
Tegnet
HC
Kontrollt
ER
Dato
10.02.11
Prosjekt nr.
-
Løpe nr.
E-05
Rev.
-
Filnavn: RISALLEEN 34 LT DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 12.05.2011 Bruker: BJØRNAR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 09.10.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905584-40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RISALLÉEN 34 A-B	Eiendom:	35/453/0/0
Tiltakshaver:	Aker Utvikling AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - RISALLÉEN 34 A-B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Leiligheten A5 (Hus A- 3.etg) med takterrasse, hovedtrapp fra leilighet A5's areal i kjeller, heis samt A5's del av garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 08.11.2013.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2013 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Aker Utvikling AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905584-53 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Dato: 04.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	RISALLÉEN 34 A-B	Eiendom:	35/453/0/0
Tiltakshaver:	Aker Utvikling AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - RISALLÉEN 34 A-B

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

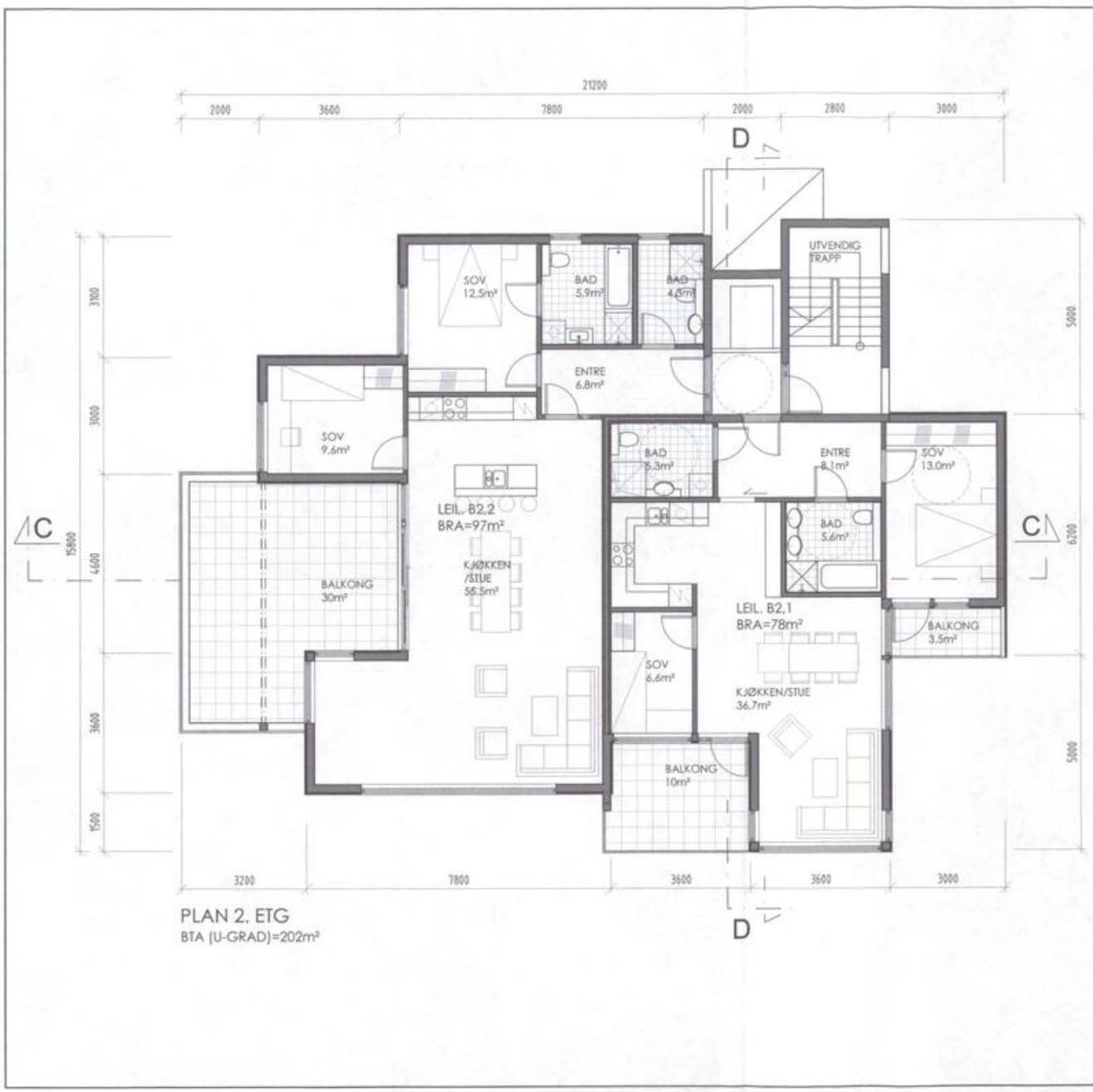
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.03.2015 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Aker Utvikling AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO



Rev | Dato | Tekst | Kontr.

Lokaliseringsfigur

Tiltaksadresse/Tiltak

Risallèen 34

GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)

NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER M. FELLES P-KJELLER

Tiltakshaver

AKER UTVIKLING

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS

SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00

E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

BYGGEMELDING

Tegningsnavn/ tittel

Plan 2. etasje
HUS B

Data arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger

Målestokk	Tegnet	Kontroll	Dato
A3 1:100	HC	ER	10.02.11
A1 1:50	Prosjekt nr. -	Løpe nr. E-07	Rev. -

Filnavn: RISALLEEN 34 LT.DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 12.05.2011 Bruker: BJØRNAR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 17.12.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200905584-50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RISALLÉEN 34 A-B	Eiendom:	35/453/0/0
Tiltakshaver:	Aker Utvikling AS	Adresse:	Drammensveien 39, 0271 OSLO
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - RISALLÉEN 34 A-B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Det er gitt midlertidig brukstillatelse til hus A med tilhørende del av garasje. Det søkes nå om midlertidig brukstillatelse for hus B med tilhørende del av garasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.02.2014.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

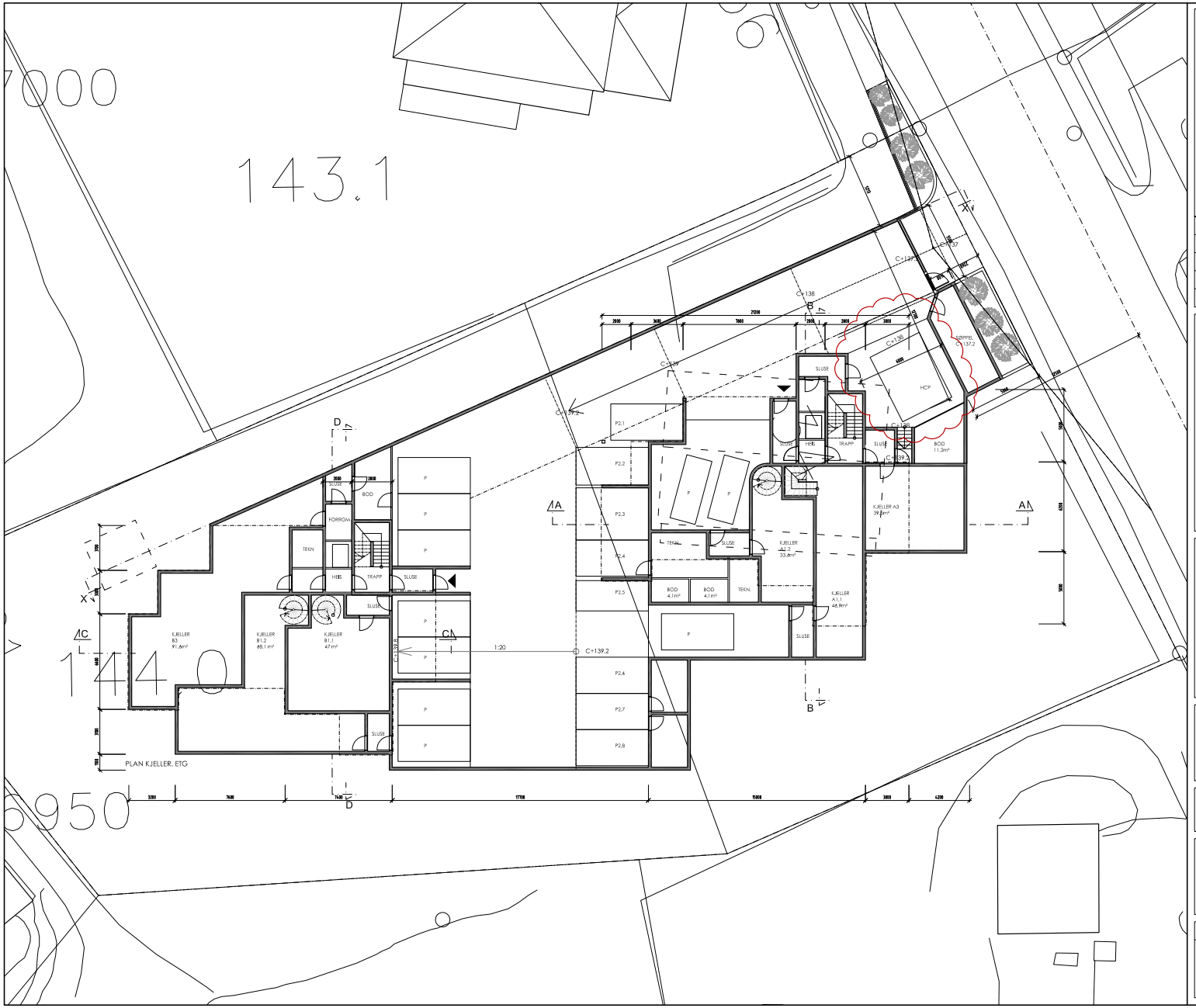
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2013 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
Aker Utvikling AS, Drammensveien 39, 0271 OSLO



Rev	Dato	Tekst	Kontr.
A	05.10.2011	REDUSERE MED 1 P-PLASS	ER

Lokaliseringsfigur

Tiltaksadresse/Tiltak

Risallèen 34

GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)

NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER

Tiltakshaver

AKER UTVIKLING

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

BYGGEMELDING

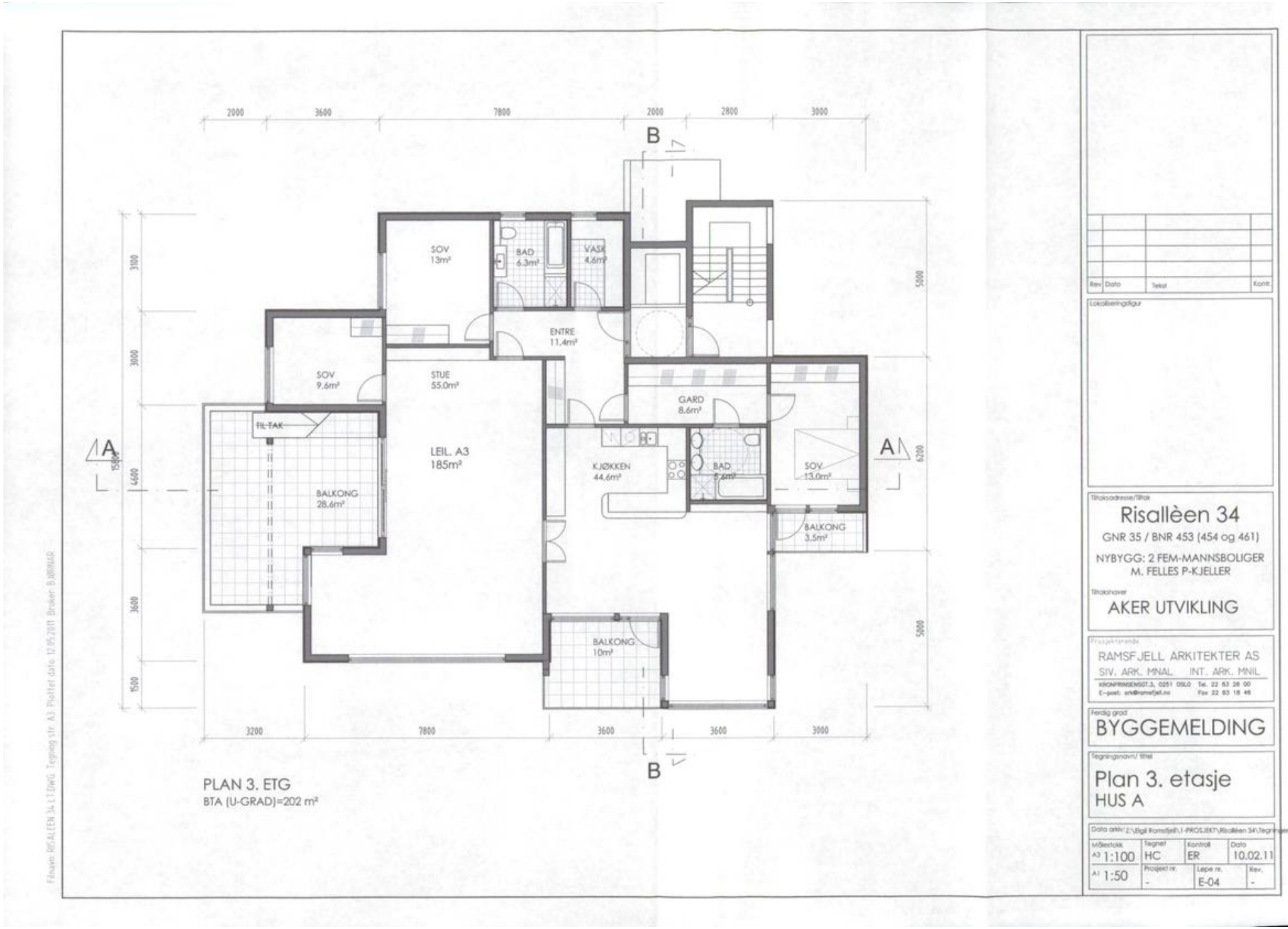
Tegningsnavn/ tittel

KJELLERPLAN
HUS A OG B

Data arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger

Målestokk	Tegnet	Kontroll	Dato
A3 1:250	HC	ER	10.02.11
A1 1:125	Prosjekt nr. -	Løpe nr. E-01	Rev. A

Filnavn: RISALEEN 34 LT.DWG Tegning str. A3 Plottet dato: 05.10.2011 Bruker: BJØRNAR


2000
3600
7800
2000
2800
3000
B
SOV
13m²
BAD
6.3m²
VASK
4.6m²
ENTRE
11.4m²
SOV
9.6m²
STUE
55.0m²
GARD
8.6m²
TIL TAK
LEIL. A3
185m²
KJØKKEN
44.6m²
BAD
5.6m²
SOV
13.0m²
A
A
BALKONG
28.6m²
BALKONG
3.5m²
BALKONG
10m²
3900
3000
4600
3600
1500
1580
5000
6200
5800
3200
7800
3600
3600
3000
B
PLAN 3. ETG
BTA (U-GRAD)=202 m²
Rev
Dato
Tekst
Kontr
Lokaliseringsfigur
Tiltaksadresse/Tiltak
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
Tiltakshaver
AKER UTVIKLING
Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48
Ferdig grad
BYGGEMELDING
Tegningsnavn/ tittel
Plan 3. etasje
HUS A
Data arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger
Målestokk
A3 1:100
A1 1:50
Tegnet
HC
Kontroll
ER
Dato
10.02.11
Prosjekt nr.
-
Løpe nr.
E-04
Rev.
-
Filnavn RISALLEEN 34 A1.DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 12.05.2011 Bruker: BJØRNAR

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207076
Leveransetype:	Plantegninger (Flermannsboliger)
Dokumentene er kontrollert:	07.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RISALLEEN 34B
Postadresse:	0776 OSLO
Matrikkel:	0301-35/453

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207076

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

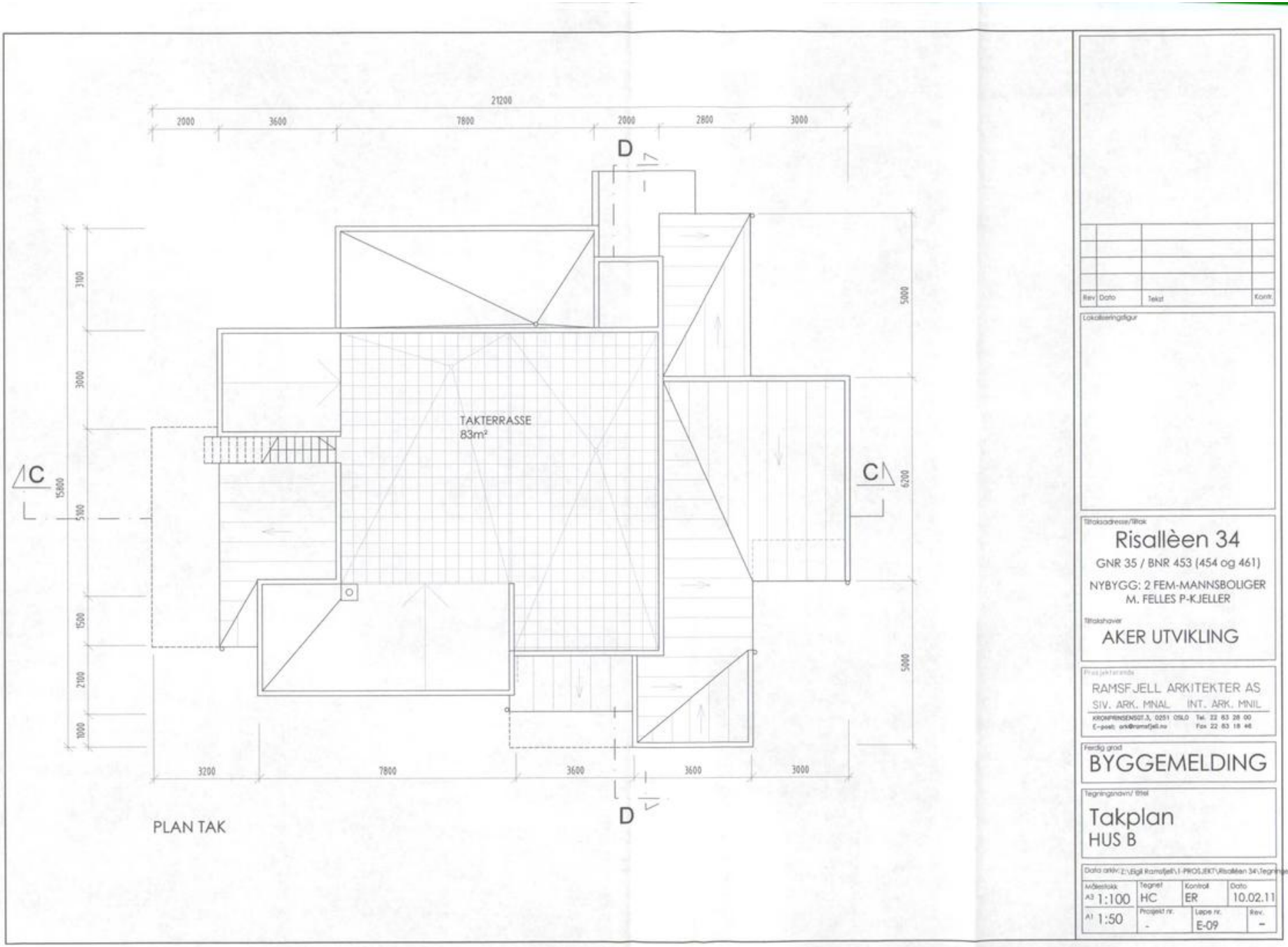
Følgebrev til leveranse

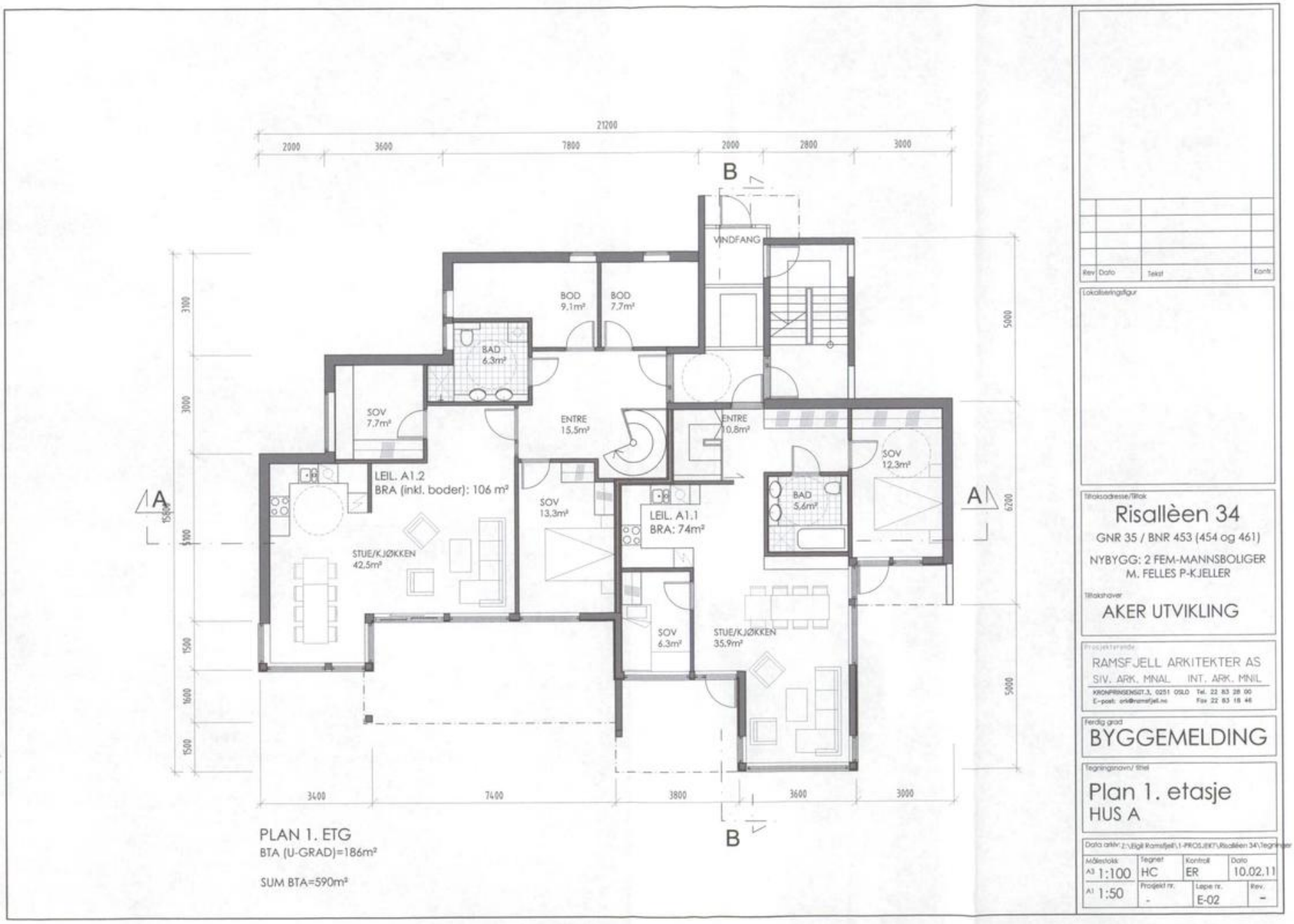
Ordrenummer:	207076
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	07.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RISALLEEN 34B
Postadresse:	0776 OSLO
Matrikkel:	0301-35/453

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207076

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


21200
2000
3600
7800
2000
2800
3000
D
C
C
TAKTERRASSE
83m²
3100
3000
5800
5300
1500
2100
1000
5000
6200
5000
3200
7800
3600
3600
3000
D
PLAN TAK
Rev
Dato
Tekst
Kontr
Lokaliseringsfigur
Tiltaksadresse/Tiltak
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
Tiltakshaver
AKER UTVIKLING
Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48
Ferdig grad
BYGGEMELDING
Tegningsnavn/ Tittel
Takplan
HUS B
Dato arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger
Målestokk
A3 1:100
A1 1:50
Tegnet
HC
Kontrollert
ER
Dato
10.02.11
Prosjekt nr.
-
Tegn nr.
E-09
Rev.
-


21200
2000
3600
7800
2000
2800
3000
B
VINDFANG
BOD
9,1m²
BOD
7,7m²
BAD
6,3m²
SOV
7,7m²
ENTRE
15,5m²
ENTRE
10,8m²
SOV
12,3m²
LEIL. A1.2
BRA (inkl. boder): 106 m²
SOV
13,3m²
LEIL. A1.1
BRA: 74m²
BAD
5,6m²
A
A
STUE/KJØKKEN
42,5m²
SOV
6,3m²
STUE/KJØKKEN
35,9m²
3100
3000
1500
1600
1500
5000
6000
5000
3400
7400
3800
3600
3000
B
PLAN 1. ETG
BTA (U-GRAD)=186m²
SUM BTA=590m²
Rev
Dato
Tekst
Kontr
Lokaliseringsfigur
Tiltaksadresse/Tiltak
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
Tiltakshaver
AKER UTVIKLING
Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46
Ferdig grad
BYGGEMELDING
Tegningsnavn/ tittel
Plan 1. etasje
HUS A
Målestokk
A3 1:100
A1 1:50
Tegnet
HC
Kontroll
ER
Dato
10.02.11
Prosjekt nr.
-
Lapp nr.
E-02
Rev.
-
Filnavn: RISALLEEN 34 L1.DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 10.05.2011 Bruker: BJØRNAR



PLAN 2. ETG
BTA (U-GRAD)=202m²

Filnavn: RISALLEEN 34 LT DWG Tegning str: A3 Plottet dato: 12.05.2011 Bruker: BJØRNAR

Rev	Dato	Tekst	Kontr.

Lokalisering/figur

Tiltaksadresse/Tiltak
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER

Tiltakshaver
AKER UTVIKLING

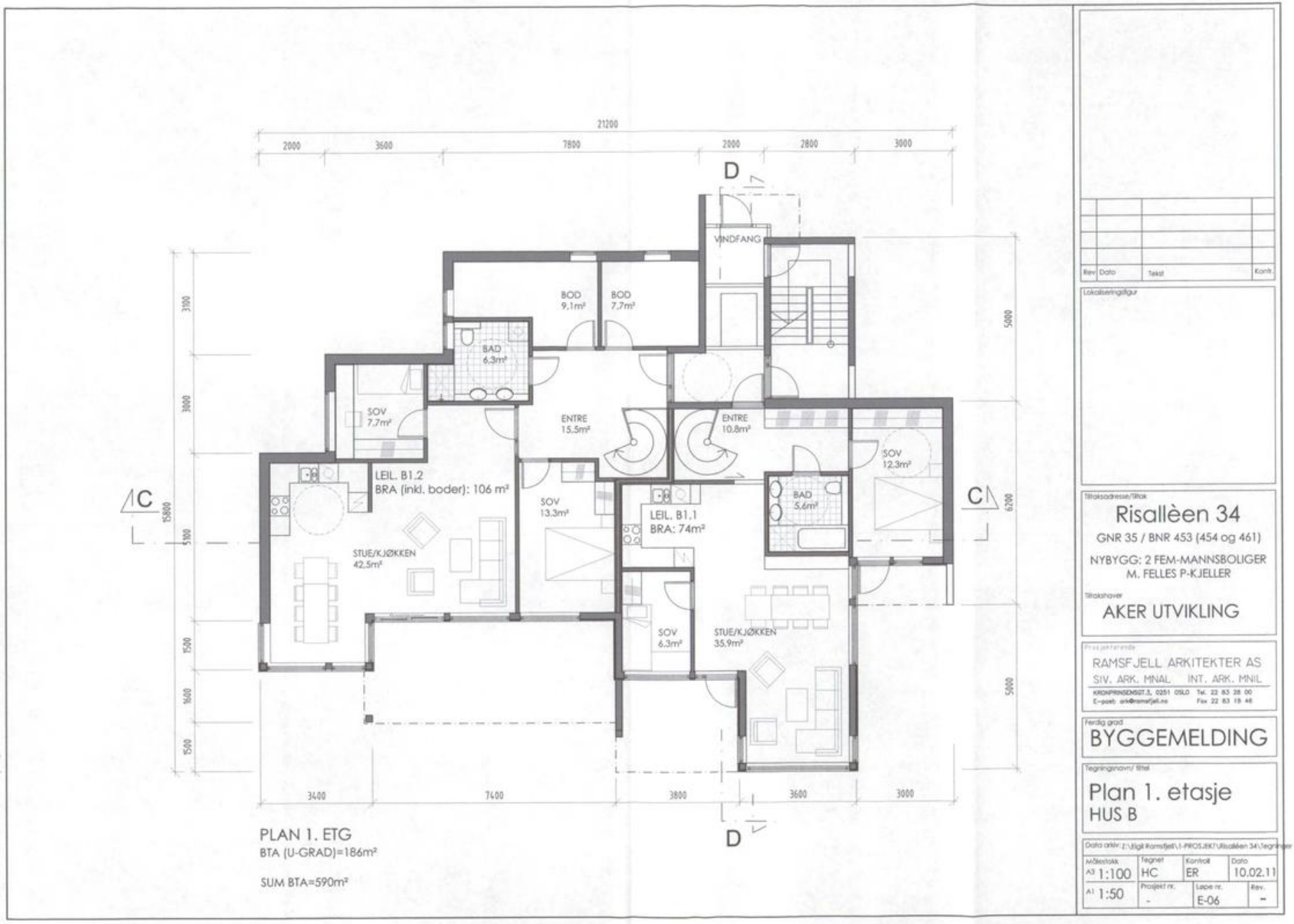
Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 48

Ferdig grad
BYGGEMELDING

Tegningsnavn/ Tittel
Plan 2. etasje
HUS A

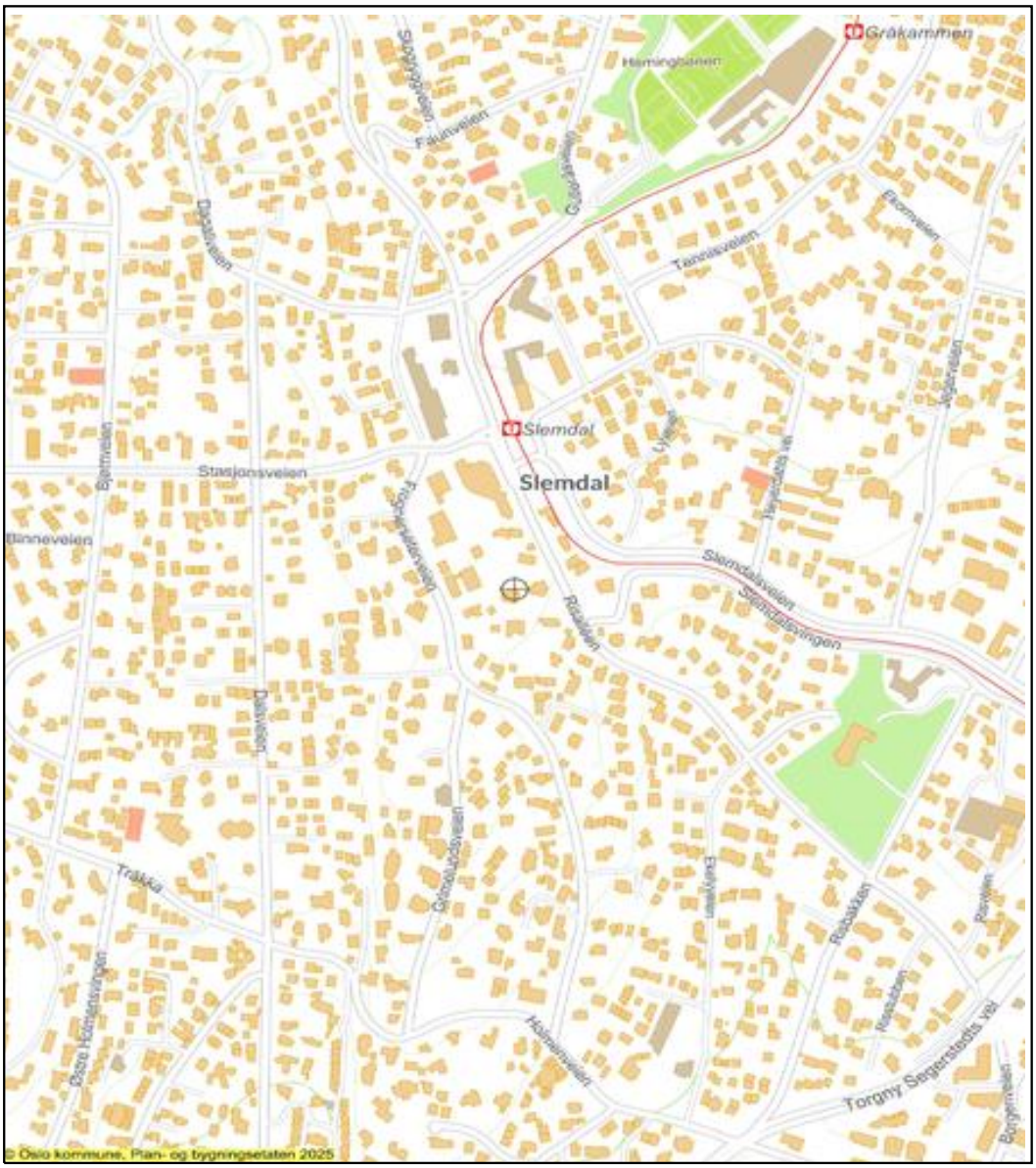
Data arkiv: Z:\Uligt Ramsfjell\1-PROSJEKT\Risallèen 34\Tegninger

Målestokk	Tegnet	Kontrollert	Dato
A3 1:100	HC	ER	10.02.11
A1 1:50	Prosjekt nr. -	Løpe nr. E-03	Rev. -


21200
2000
3600
7800
2000
2800
3000
D
VINDFANG
BOD
9,1m²
BOD
7,7m²
BAD
6,3m²
SOV
7,7m²
ENTRE
15,5m²
ENTRE
10,8m²
SOV
12,3m²
C
C
LEIL. B1.2
BRA (inkl. boder): 106 m²
SOV
13,3m²
LEIL. B1.1
BRA: 74m²
BAD
5,6m²
STUE/KJØKKEN
42,5m²
SOV
6,3m²
STUE/KJØKKEN
35,9m²
D
3100
3000
5100
1500
1600
1500
15800
5000
6200
5000
3400
7400
3800
3600
3000
PLAN 1. ETG
BTA (U-GRAD)=186m²
SUM BTA=590m²
Rev
Dato
Tekst
Kontr.
Lokaliseringsfigur
Tiltaksadresse/Tiltak
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
Tiltakshaver
AKER UTVIKLING
Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.5, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 19 48
Ferdig grad
BYGGEMELDING
Tegningsnavn/ Tittel
Plan 1. etasje
HUS B
Målestokk
A3 1:100
A1 1:50
Tegnet
HC
Kontrollt
ER
Dato
10.02.11
Prosjekt nr.
-
Tegn nr.
E-06
Rev.
--
Filnavn: RISALEEN 34 L1.DWG Tegnemg.str: A3 Plottet date: 10.05.2011 Bruker: BJØRNAR

Oversiktskart

Adr.:	Risalléen 34 B	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	35 / 453	**Skolekrets (2020/2021):**	Slemdal



Dato: 30.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frida Mundal
RISALLÉEN 34B

Dato: 30.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529604
9094269

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 453

Vi viser til bestilling av 20260330 for RISALLÉEN 34B.

GNR. 35 BNR. 453

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1941.

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

2870 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

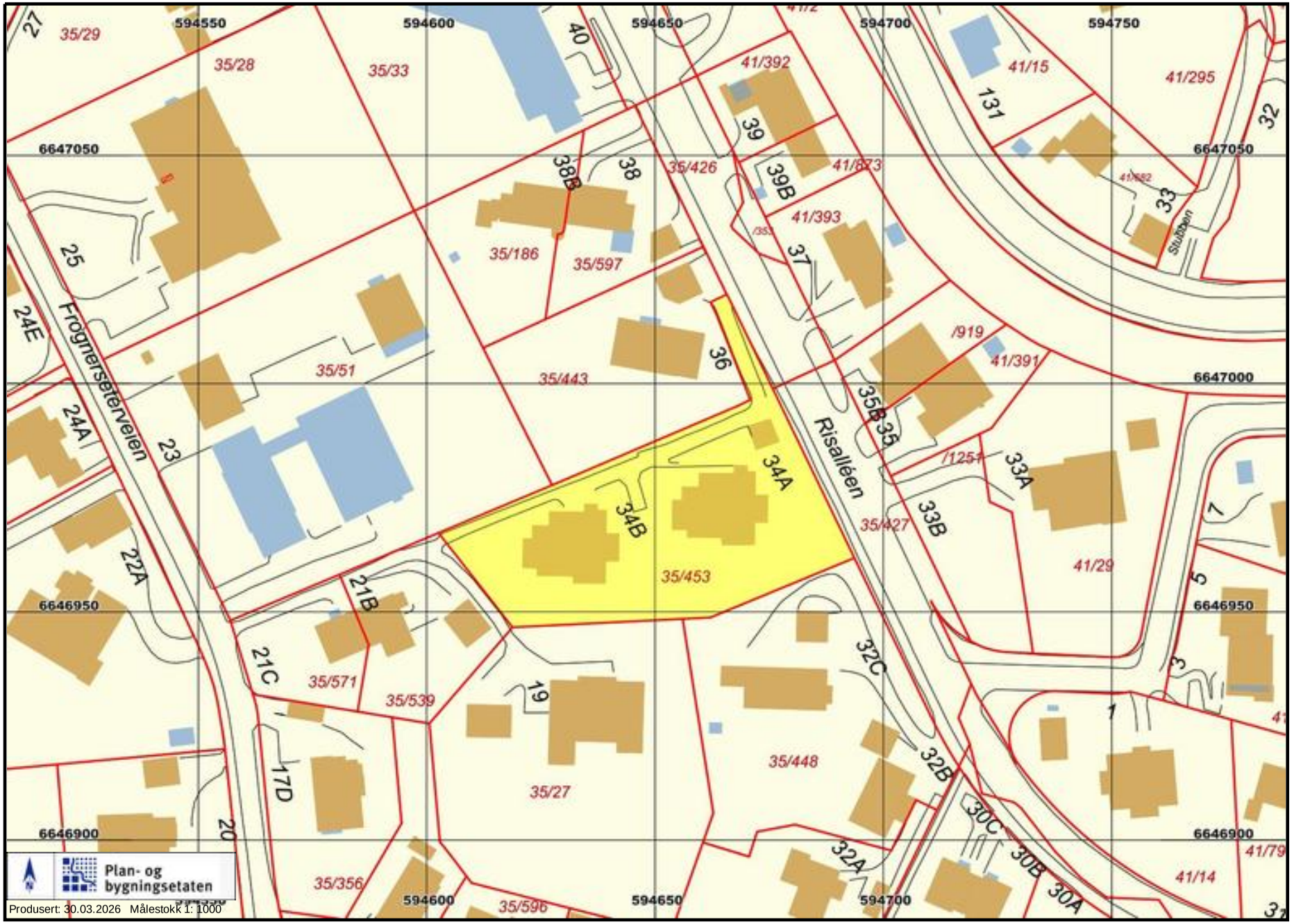
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Frognersæterveien
Risalléen
Stubben
35/453
35/443
35/448
35/427
35/426
35/597
35/186
35/51
35/571
35/539
35/27
35/356
35/596
41/392
41/393
41/391
41/15
41/295
41/29
41/14
/919
/1251
34A
34B
35B
33A
33B
32C
32B
32A
30C
30B
30A
21B
21C
17D
19
6647050
6647000
6646950
6646900
594550
594600
594650
594700
594750
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 30.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

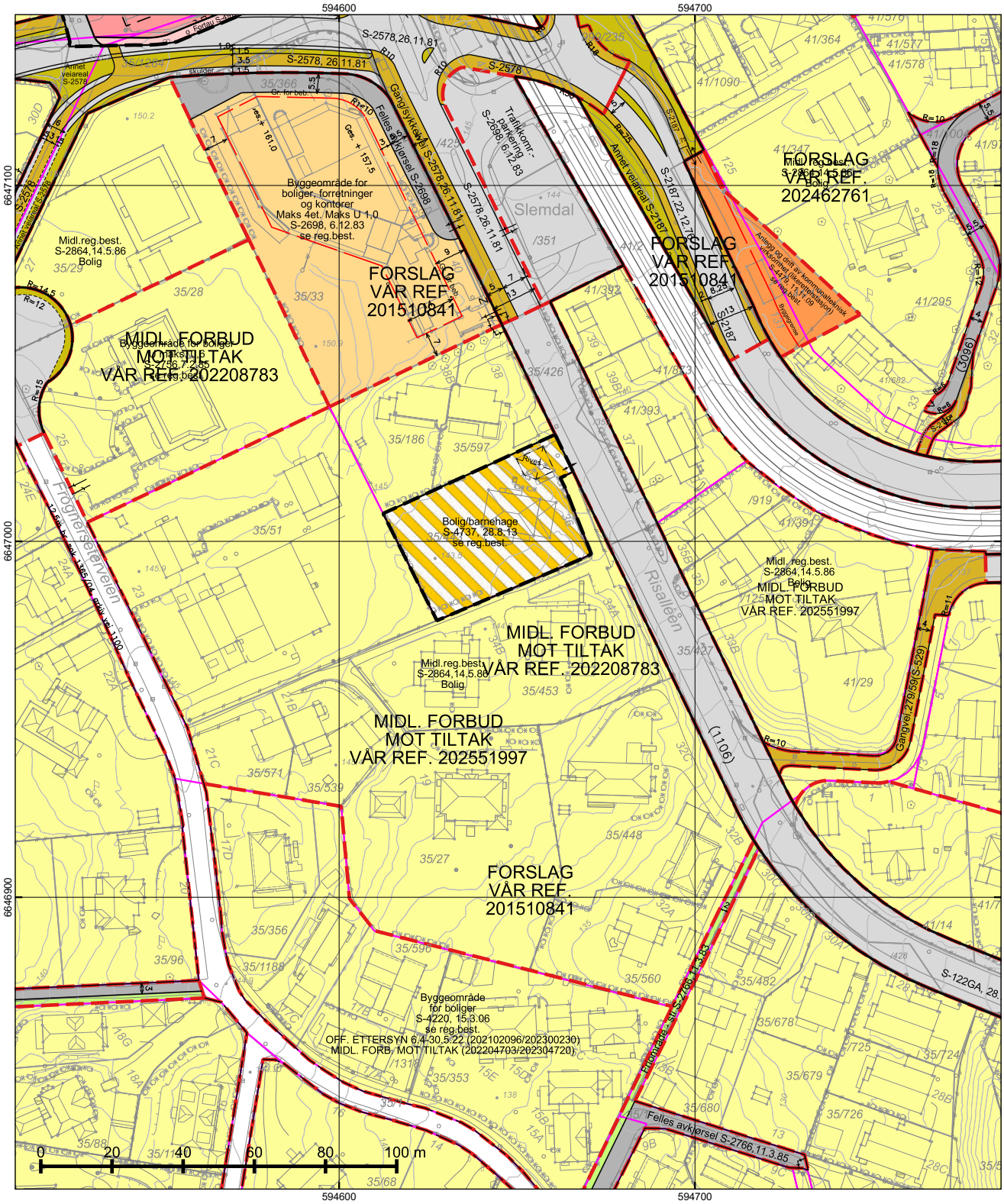
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

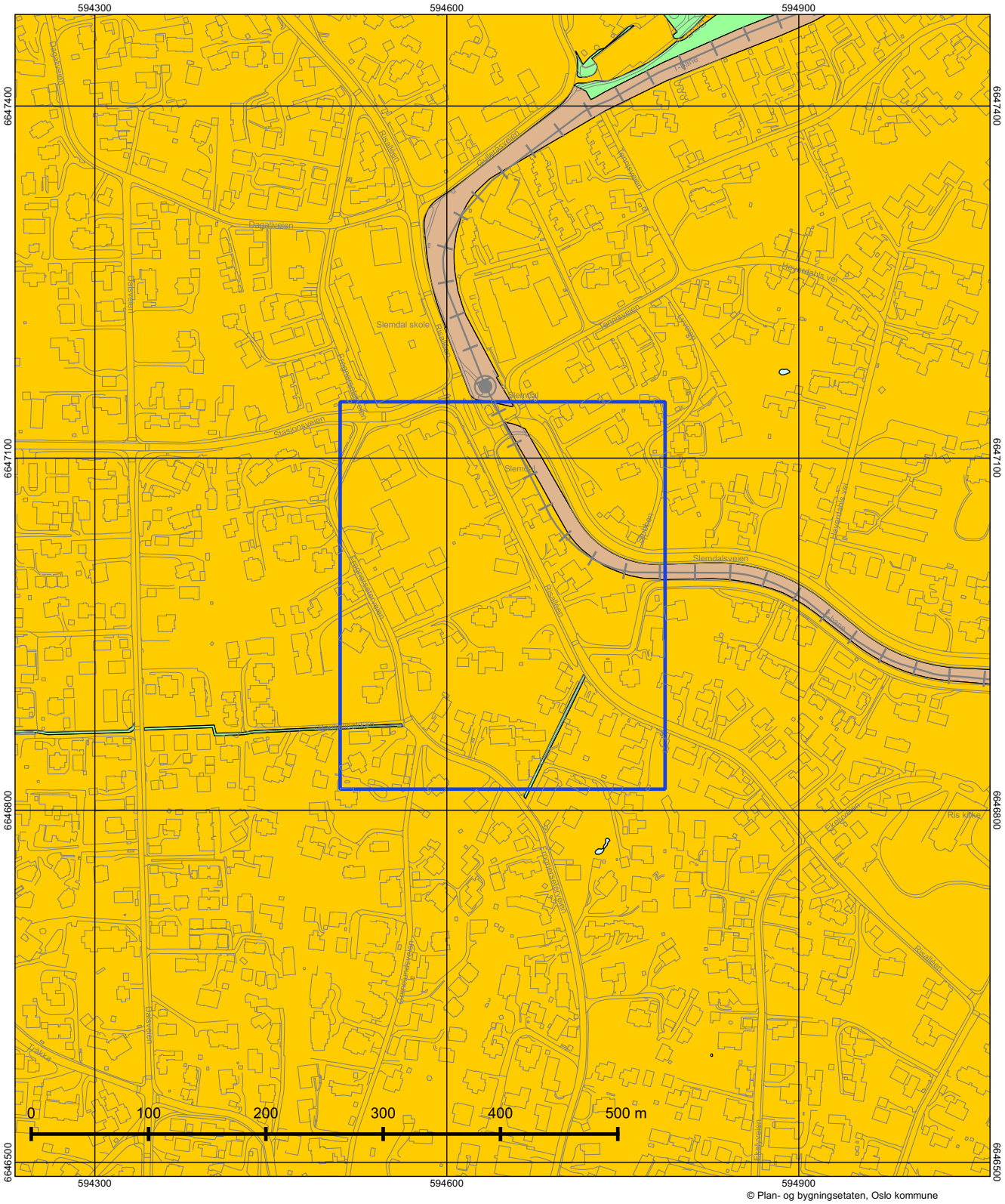
PlottID/Best.nr: 155325/ 86529604
Deres ref.:
Adresse: Risalléen 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/453

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

Se tegnforklaring på eget ark

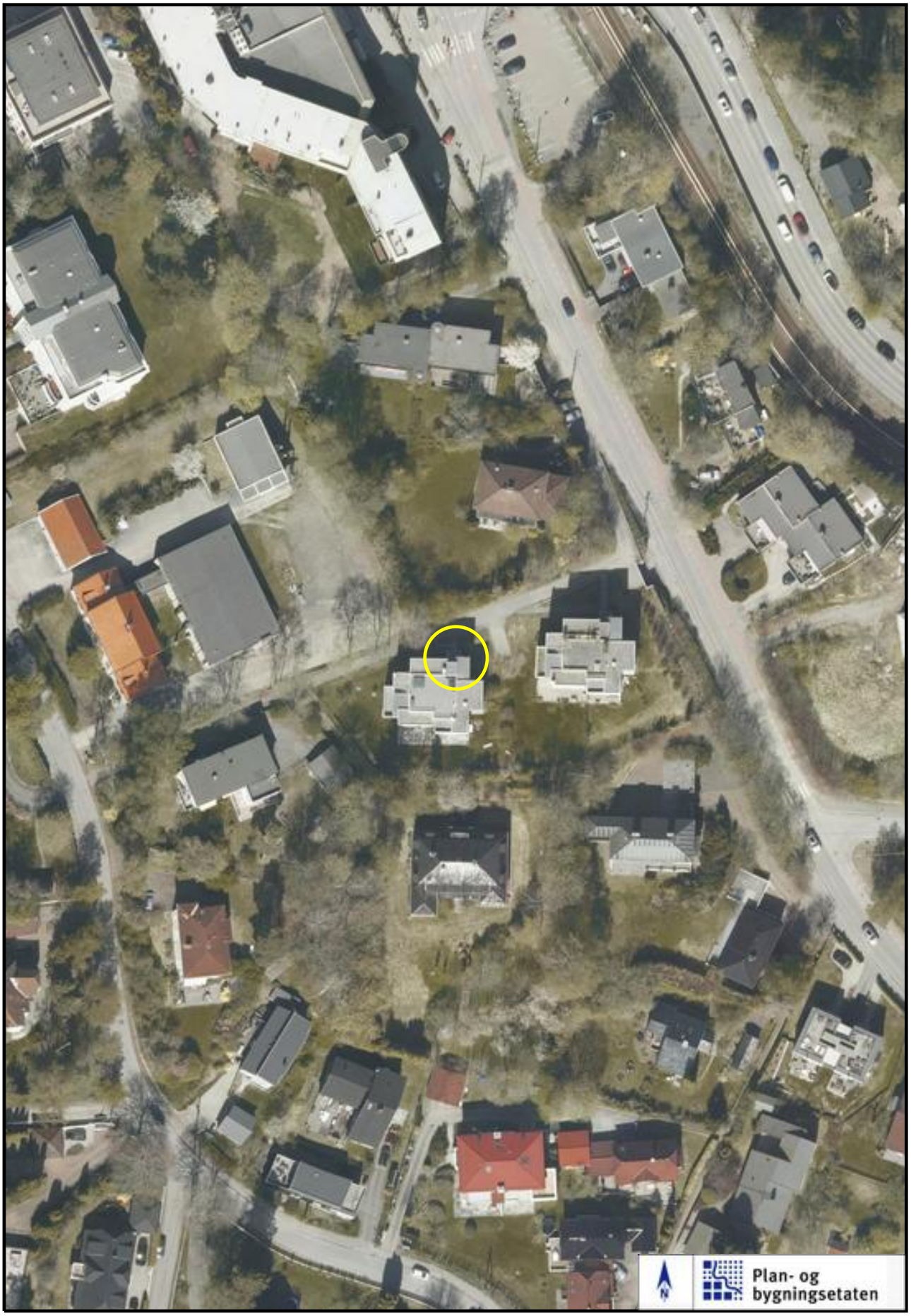
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




594300
594600
594900
6647400
6647100
6646800
6646500
Slemdal skole
Slemdal
Slemdalsveien
Dagaliveien
Stasjonsveien
Rosenhaugveien
Rosenhaugveien
Rosenhaug

Tegnforklaring - kommuneplan





Risalléen 34 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.03.2026

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

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 skruvar 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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. 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, kalklindeskog og kalksjøer.

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Doknr: 642439 Tinglyst: 02.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 99060327 8

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 35 bnr 453, Risalleen 34 i Oslo, Saksnr.: 200905584

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Risalleen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten.
   Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt.
   Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 12.8 2009

_____ Fødselsnr. _____

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

Oslo, den _____ 20....

Risalleen 34 AS
* Kun SM * kjen meg Fødselsnr. 99060327 8

Kan tinglyses, Oslo 14/8-09

INGER-JOHANNE LUND
ADVOKAT M.N.A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/864250/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 09:59

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601506142
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
070336	HAREIDE HALLBJØRN	H0304	FROGNERSETERVEIEN 25, 0775 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	453

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	453	0	1	201 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	2	158 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	3	105 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	4	85 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	5	236 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	6	207 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	7	158 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	8	105 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	9	85 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	35	453	0	10	350 / 1690	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 864250 Tinglyst: 10.10.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	35	453		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
070336[redacted]	Hallbjørn Hareide		1/1

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING 22.04.2013

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	201	B	11				21				31			
2	B	158	B	12				22				32			
3	B	105	B	13				23				33			
4	B	85	B	14				24				34			
5	B	236	B	15				25				35			
6	B	207	B	16				26				36			
7	B	158	B	17				27				37			
8	B	105	B	18				28				38			
9	B	85	B	19				29				39			
10	B	350	B	20				30				40			
SUM BRØK		1680		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1680 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Eiers andel med Snein Arkf 30.09.2013 Even

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

5. Egenerklæring

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Undertegnede erklærer at

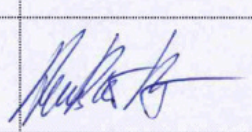
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 10/09 - 13		Hans Petter Krohnstad	
		For Beliggenhet Eiendom AS Jfr. firmaattest og generalfullmakt	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
35	453		1-10	**i Oslo kommune**

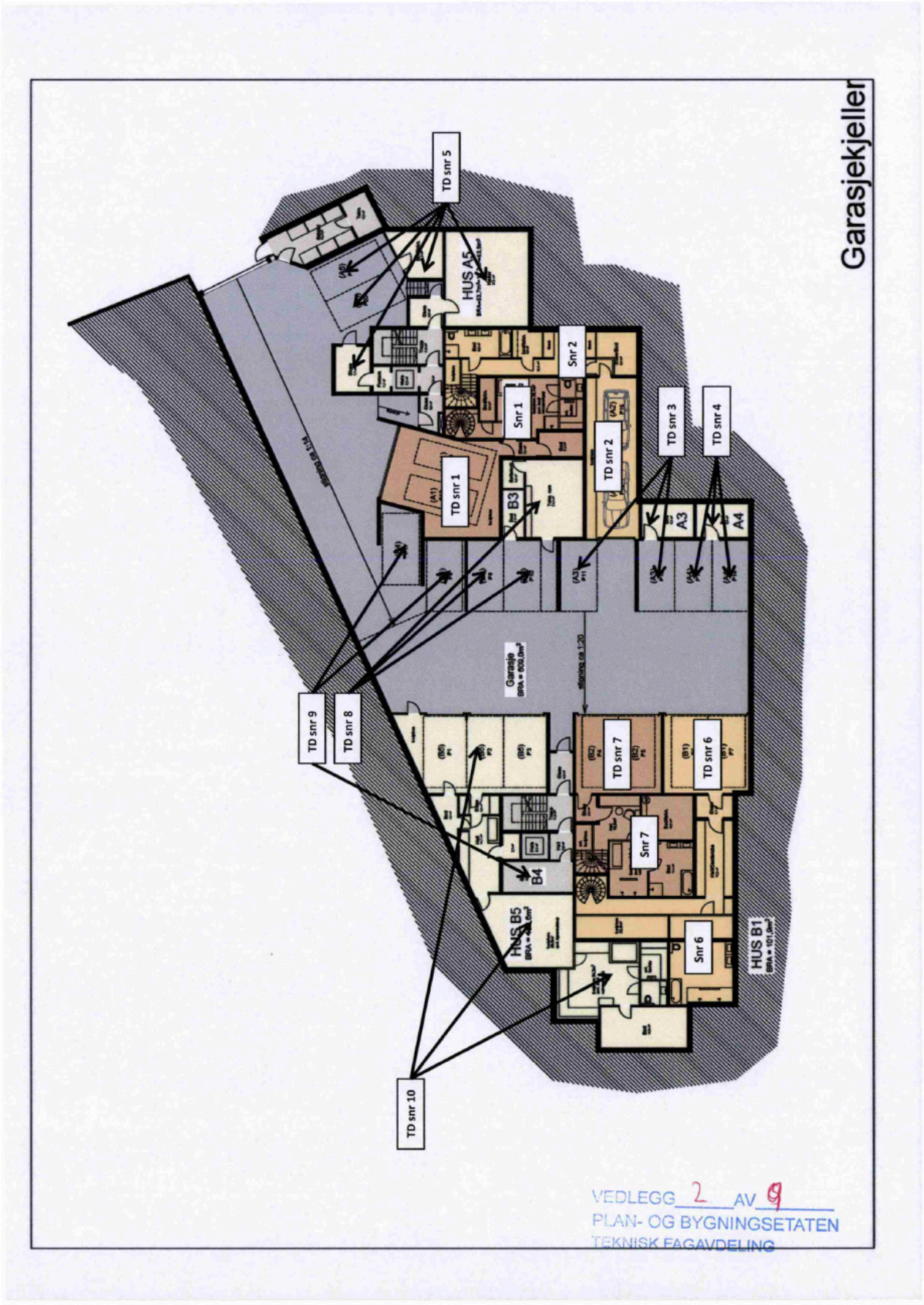
Dato	Underskrift	Stempel
2.10.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

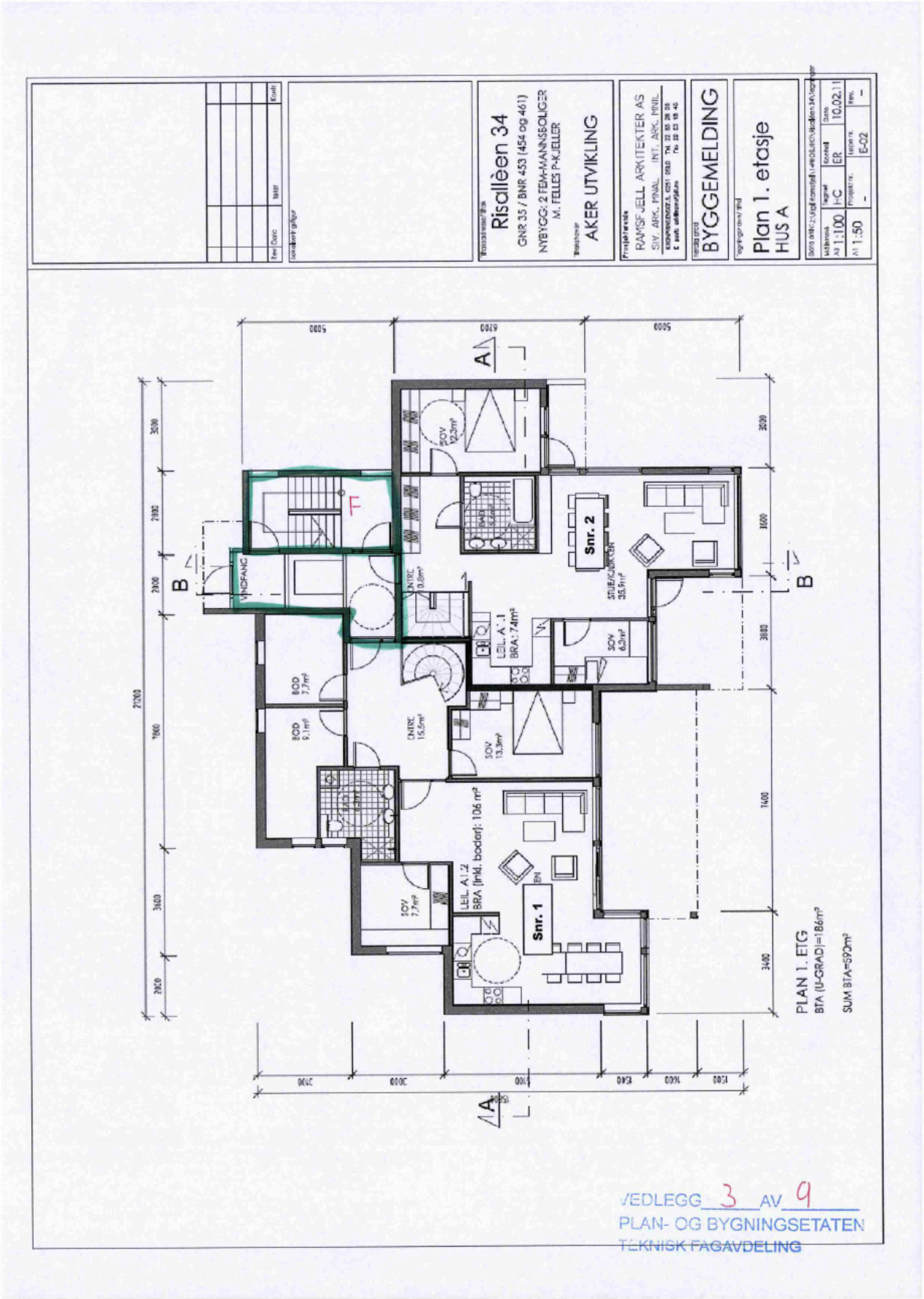
Noter:

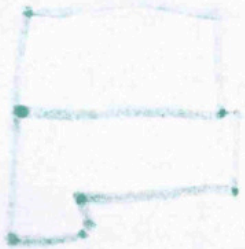
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

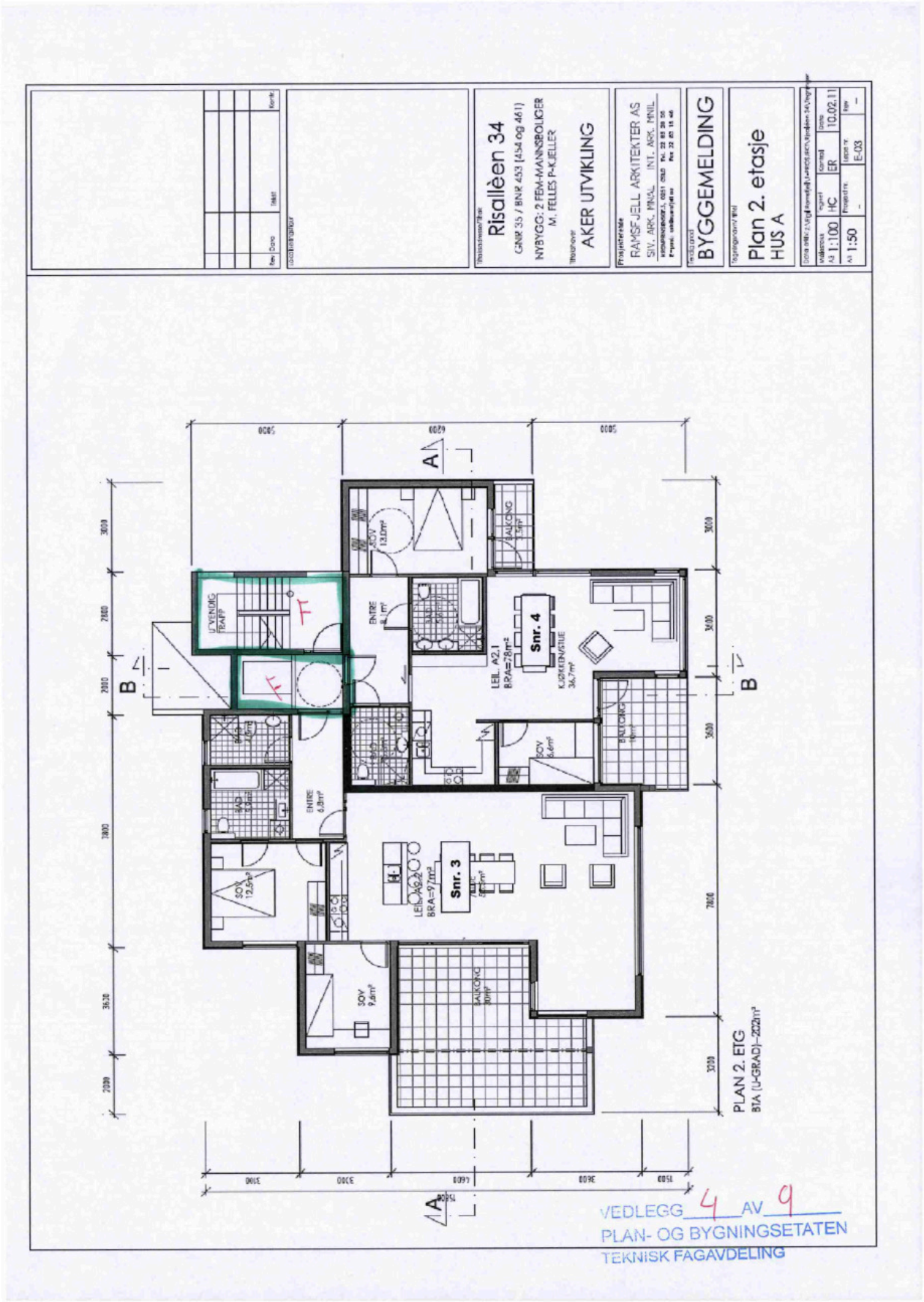
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

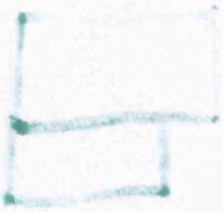

UTOMHUSPLAN
Snr. 1-5
Snr. 6-10
Felles - areal
SNU
TUG. 2
TUG. 1
TUG. 7
TUG. 6
41.14
10.33
79.52
143.1
11.53
5.15
6.51
6.14
20.66
14.93
12.98
15.63
X6647000
X6646950
VEDLEGG 1 AV 5 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

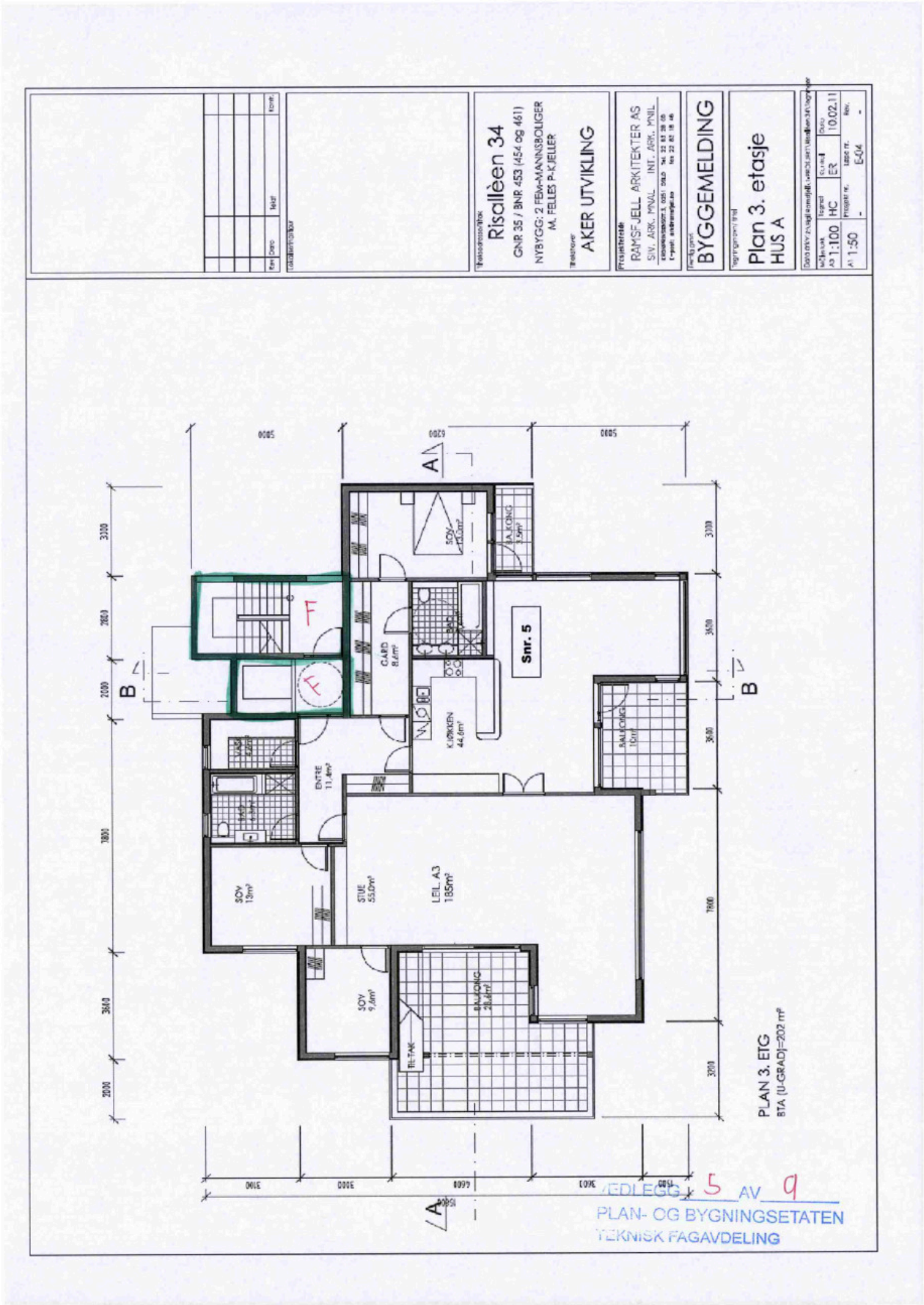

Garasjekjeller
TD snr 5
HUS A5
Snr 2
Snr 1
TD snr 3
TD snr 4
TD snr 2
TD snr 1
B3
A3
A4
Garasje
TD snr 9
TD snr 8
TD snr 7
TD snr 6
Snr 7
B4
HUS B5
Snr 6
HUS B1
TD snr 10
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
AKER UTVIKLING
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
BYGGEMELDING
Plan 1. etasje
HUS A
Snr. 1
Snr. 2
PLAN 1. ETG
BTA (U-GRAD)=186m²
SUM BTA=593m²
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

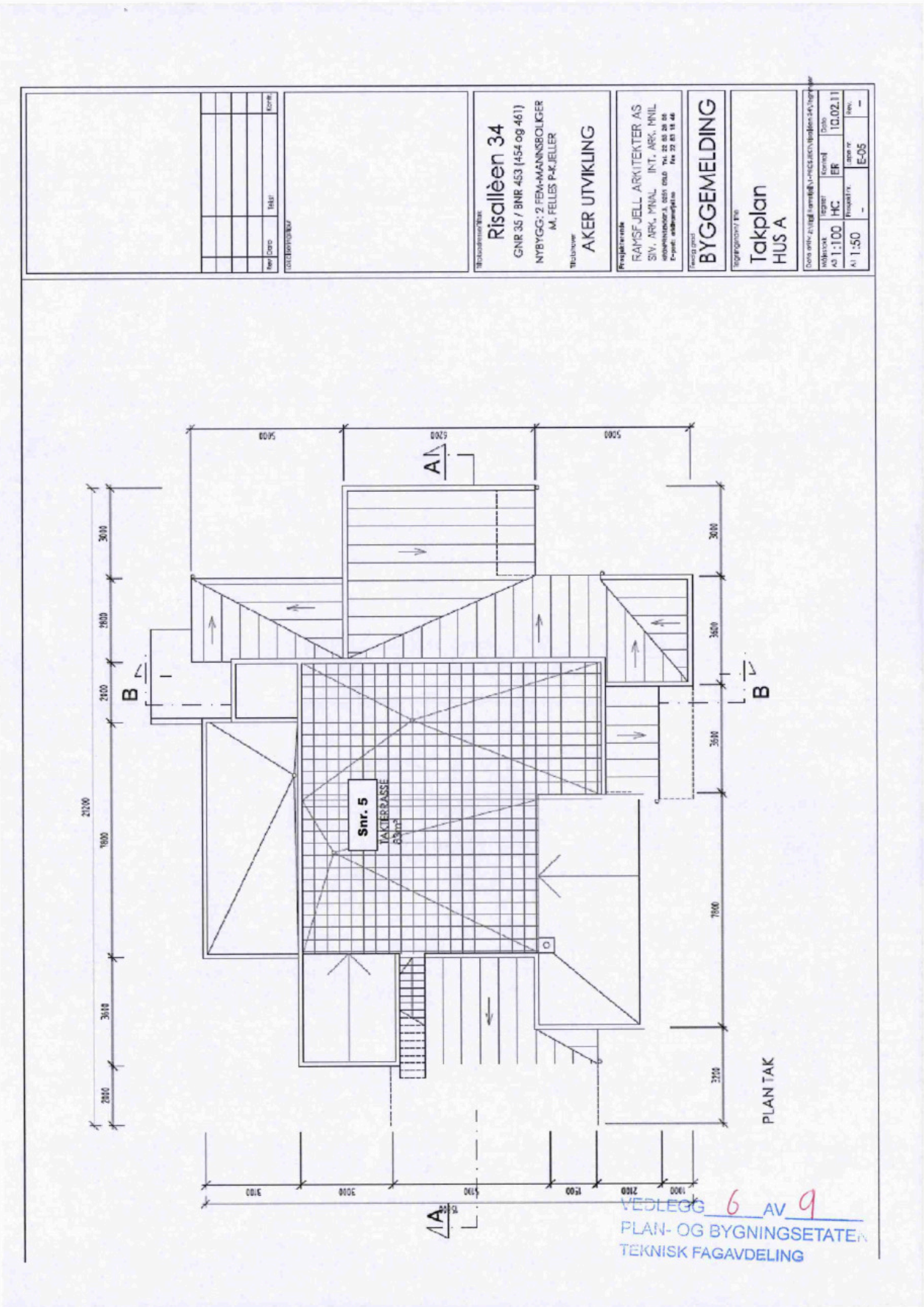


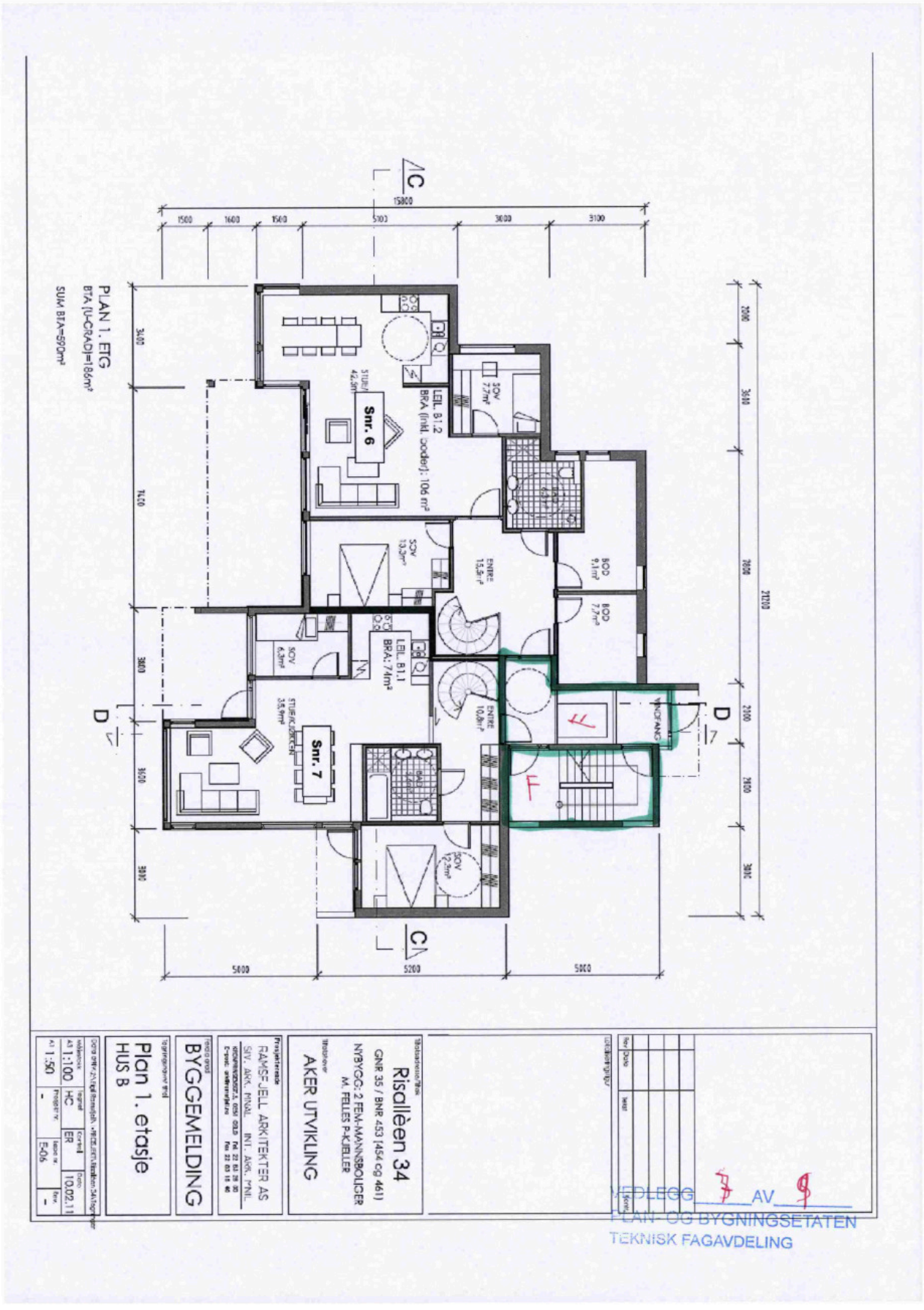

Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER M. FELLES P-KJELLER
AKER UTVIKLING
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
BYGGEMELDING
Plan 2. etasje
HUS A
Snr. 4
Snr. 3
PLAN 2. ETG
BTA (U-GRAD) 202m²
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

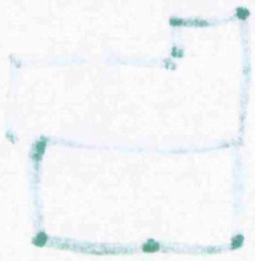


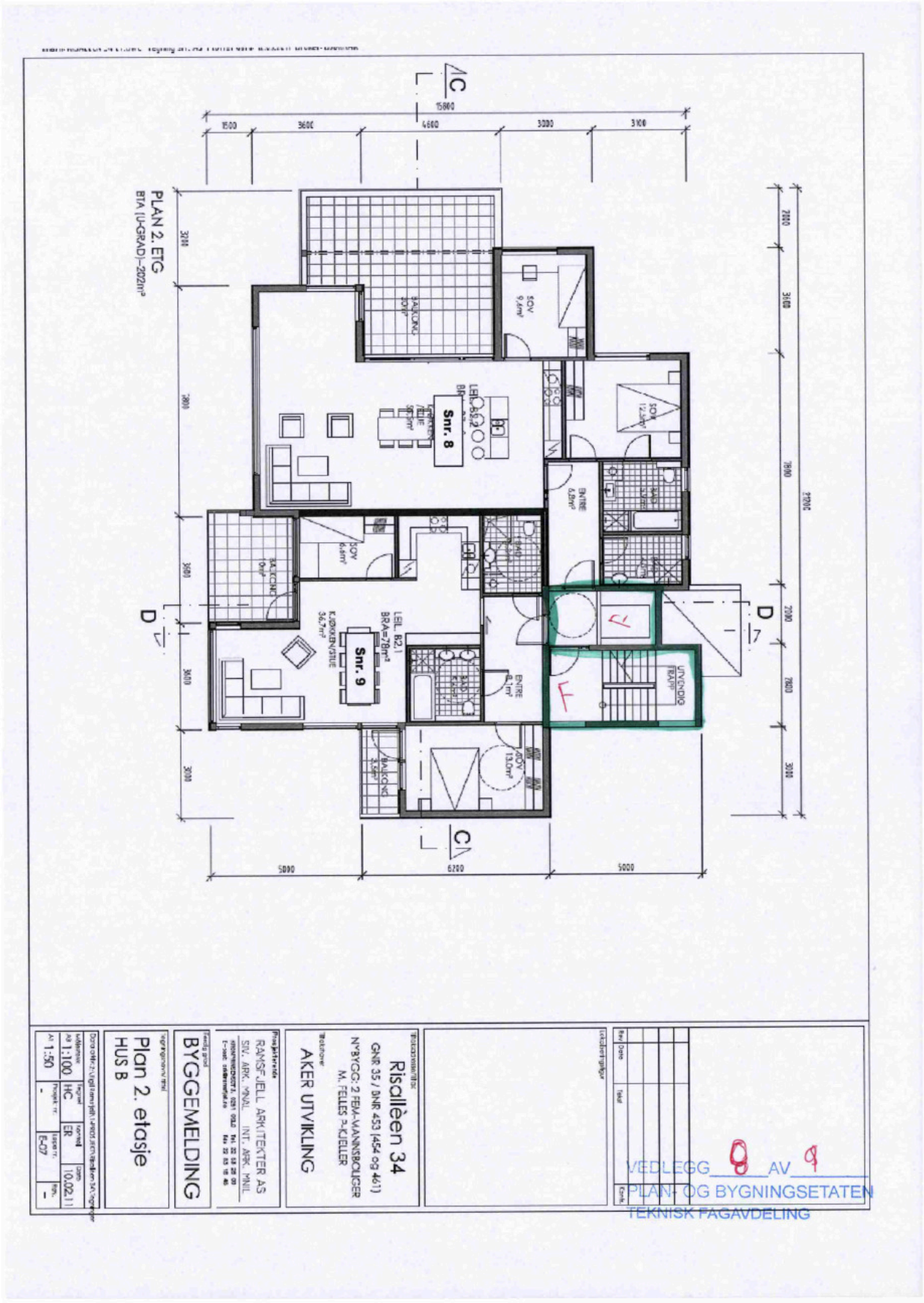

Risalléen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER M. FELLES P-KJELLER
AKER UTVIKLING
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
BYGGEMELDING
Plan 3. etasje
HUS A
Snr. 5
PLAN 3. ETG
BTA (U-GRAD)=202 m²
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER M. FELLES P-KJELLER
AKER UTVIKLING
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
BYGGEMELDING
Takplan
HUS A
Snr. 5
TAKTERRASSE
83m²
PLAN TAK
A
B
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

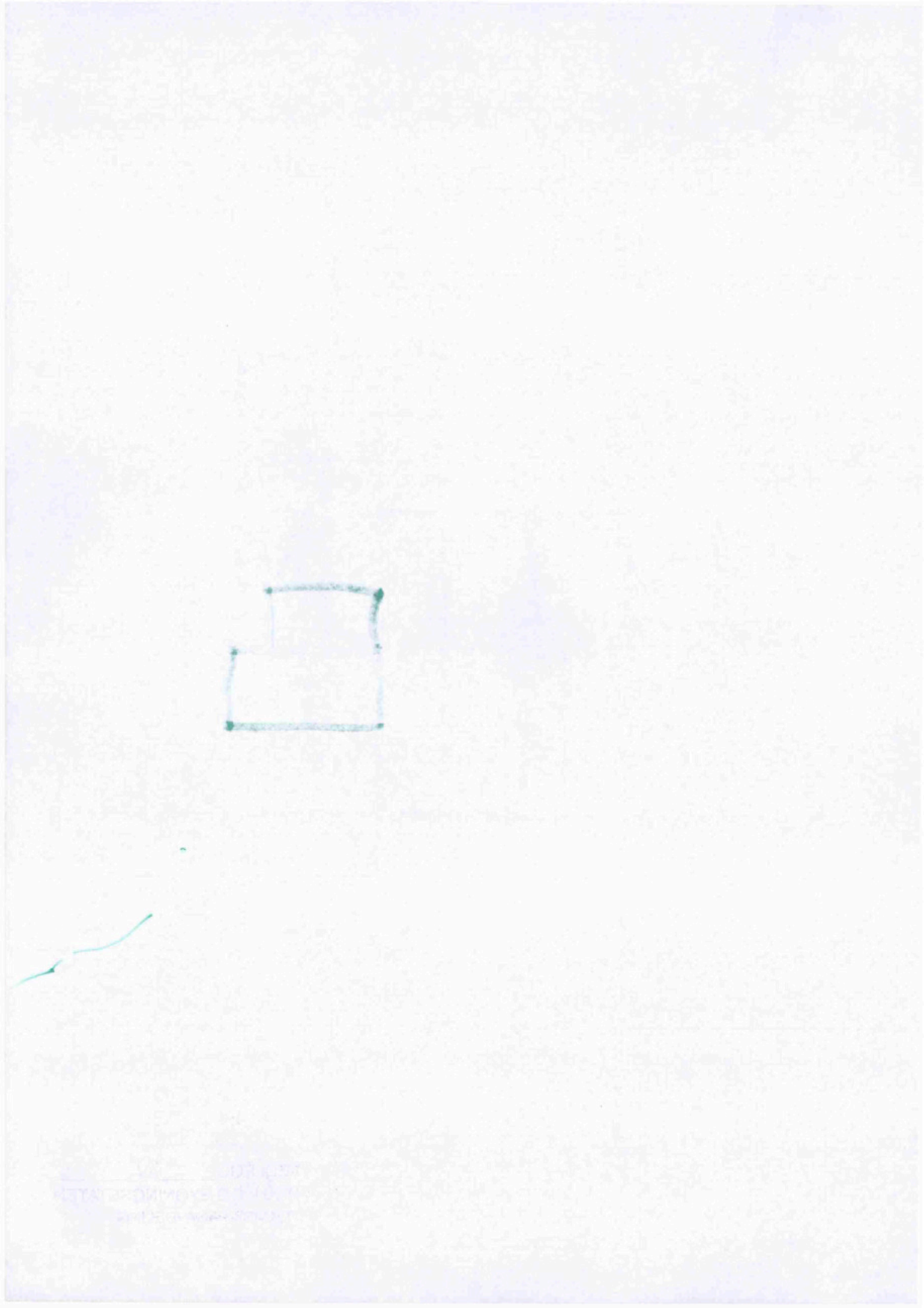

PLAN 1. ETG
BTA (U-CRADI=186m²
SUM BTA=590m²
Snr. 6
LEIL. B1.2
BRA (inkl. bodene): 106 m²
Snr. 7
LEIL. B1.1
BRA: 74m²
BOD
9.1m²
BOD
7.7m²
ENTRE
15.5m²
ENTRE
10.8m²
STUE/KJØKKEN
35.9m²
SOV
13.2m²
SOV
6.3m²
SOV
12.2m²
VINDFANG
15800
5000
5200
5000
21200
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
AKER UTVIKLING
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
BYGGEMELDING
Plan 1. etasje
HUS B
1:100
1:50
10.02.11
E406
VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

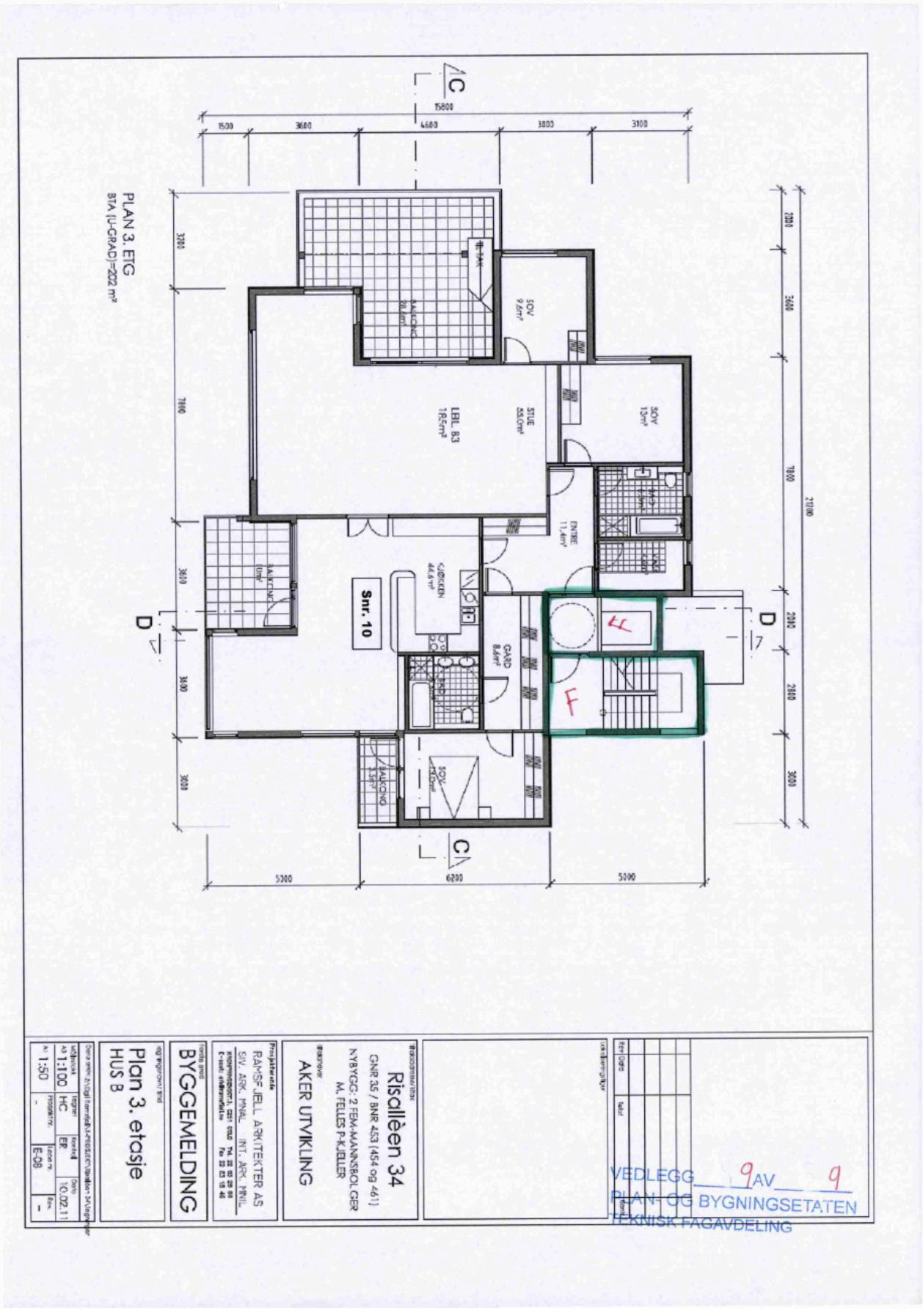


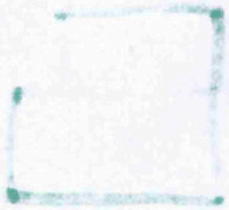


Prosjektforslag:	RANSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
Tiltakshaver:	AKER UTVIKLING
Tiltaksadresse:	Risalléen 34 GNR 35 / BNR 453 (454 og 461) NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER M. FELLES PARKERING
Rev.	Dato: Ved:
Endr.	
Dato:	10.02.11
Tegnet:	ER
Kontrollert:	IHC
Målestokk:	A1 1:100 A3 1:50
Prosjekt nr.:	-
Løpenr.:	6427
Rev.:	-
Fagområde:	BYGGEMELDING
Tegningsnavn/-innhold:	Plan 2. etasje HUS B

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




PLAN 3. ETG
BTA (U-GRAD)=202 m²
Snr. 10
Risallèen 34
GNR 35 / BNR 453 (454 og 461)
NYBYGG: 2 FEM-MANNSBOLIGER
M. FELLES P-KJELLER
AKER UTVIKLING
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
BYGGEMELDING
Plan 3. etasje
HUS B
VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

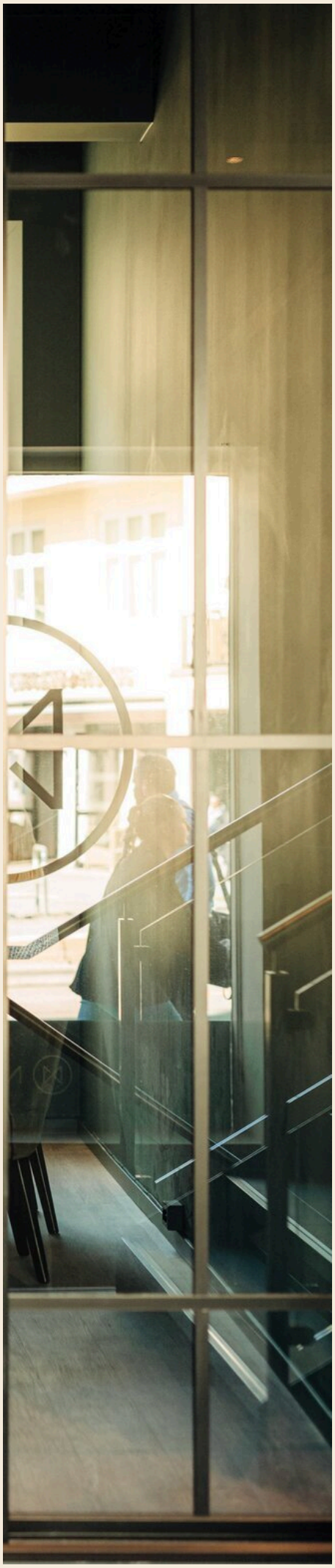


Velkommen til

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

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0203/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Risalléen 34B 0776 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 453, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312