



Carl Kjelsens vei 14A



— Velkommen til

# Carl Kjelsens vei 14A



# — Attraktivt på Nordberg

Tiltalende & nyere enebolig over 3 plan|Solrike & skjermede uteplasser  
m/ have & terrasser på 125m<sup>2</sup>|Hybel m/sep. inngang

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Prisantydning          | 18 490 000,- |
| Omkostninger           | 463 600,-    |
| Totalpris              | 18 953 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 833,-        |
| BRA-i                  | 196 kvm      |
| Totalt BRA             | 217 kvm      |
| Soverom                | 4            |
| Boligtype              | Enebolig     |

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| Eieform  | Eierseksjon               |
| Byggeår  | 2016                      |
| Megler   | Stian Pöhner              |
| Telefon  | 971 15 621                |
| E-post   | s.pohner@nordvikbolig.no  |
| Megler 2 | Siril Slorer Storeby      |
| Telefon  | 412 52 214                |
| E-post   | s.storeby@nordvikbolig.no |













### Kort fortalt

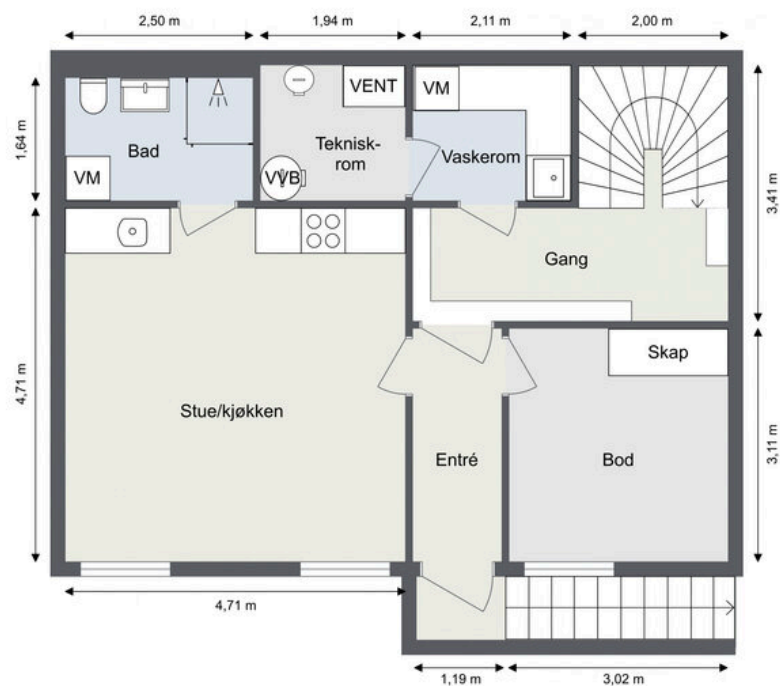
- Velkommen til Carl Kjelsens vei 14A - en meget attraktiv og solrik enebolig i et svært barnevennlig område på Nordberg.
- Familiebolig over 3 plan med 4 soverom, 3 bad og separat vaskerom
- Underetasje med egen inngang - mulige leieinntekter
- Moderne farge- og materialvalg med store vindusflater og nyere standard fra byggeår
- Det er foretatt flere tilvalg samt påkostninger med boligen
- Solrike og skjermede utearealer
- Meget pent opparbeidet hage med terrasser og pergola
- Peis i stue og varme i gulv
- Garasjeplass med el-billader
- Familievennlig beliggenhet med nærhet til barnehager og skoler
- Kort vei til marka med tur- og rekreasjonsområder
- Ettertraktet boligområde med et rikt utvalg aktiviteter for barn- og unge

# Arealer og innhold

|             |         | Beskrivelse                                                               |  |
|-------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| BRA-i:      | 196 kvm | Enebolig                                                                  |  |
| BRA-e:      | 21 kvm  | Kjeller:                                                                  |  |
| Totalt BRA: | 217 kvm | BRA-i: 60 kvm. Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bod, Teknisk rom |  |
| TBA:        | 125 kvm | Total BRA: 60 kvm.                                                        |  |
|             |         | 1. etasje:                                                                |  |
|             |         | BRA-i: 68 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken                              |  |
|             |         | Total BRA: 68 kvm.                                                        |  |
|             |         | TBA: 125 kvm. Terrasse                                                    |  |
|             |         | 2. etasje:                                                                |  |
|             |         | BRA-i: 68 kvm. Bad, Gang, Fire soverom                                    |  |
|             |         | Total BRA: 68 kvm.                                                        |  |
|             |         | 1. etasje:                                                                |  |
|             |         | BRA-e: 21 kvm. Garasjerom                                                 |  |
|             |         | Total BRA: 21 kvm.                                                        |  |

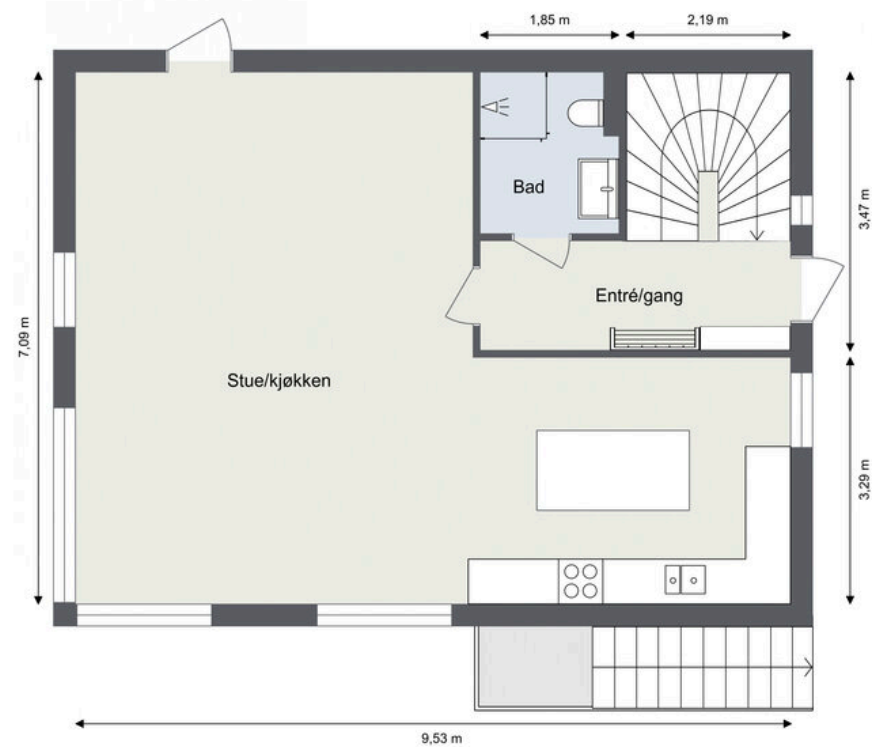


Tyder



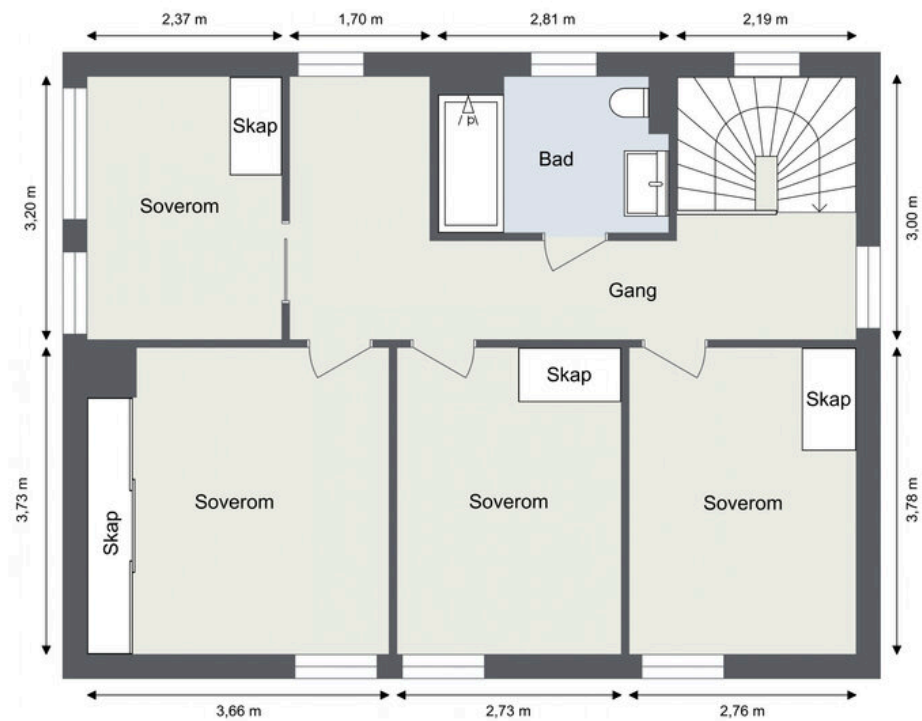
Plantegning kjeller

Tyder



Plantegning 1. etasje

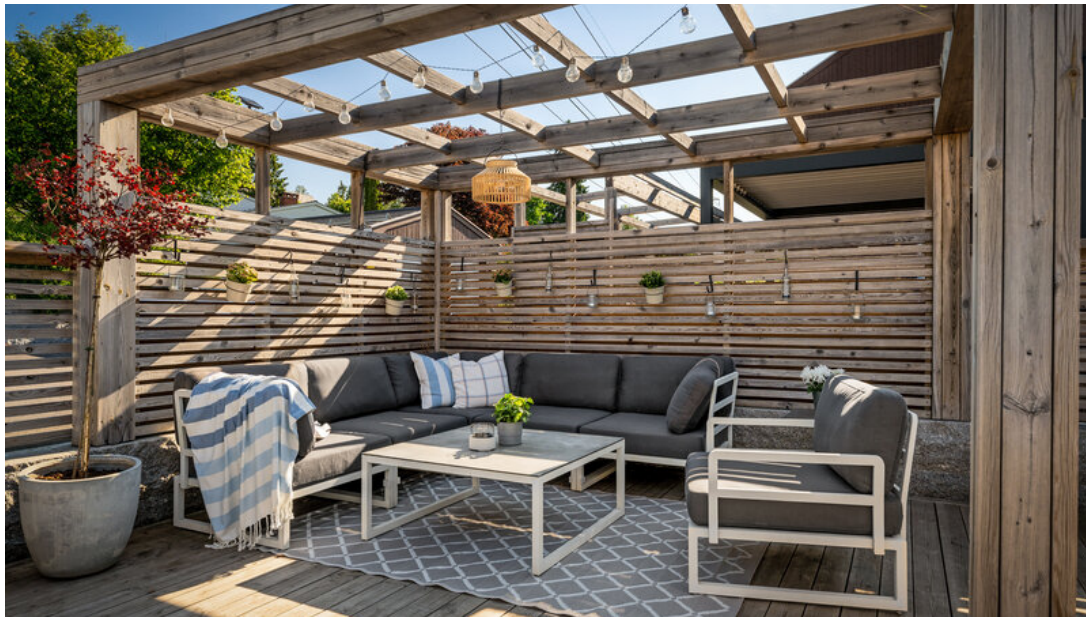
Tyder



Plantegning 2. etasje































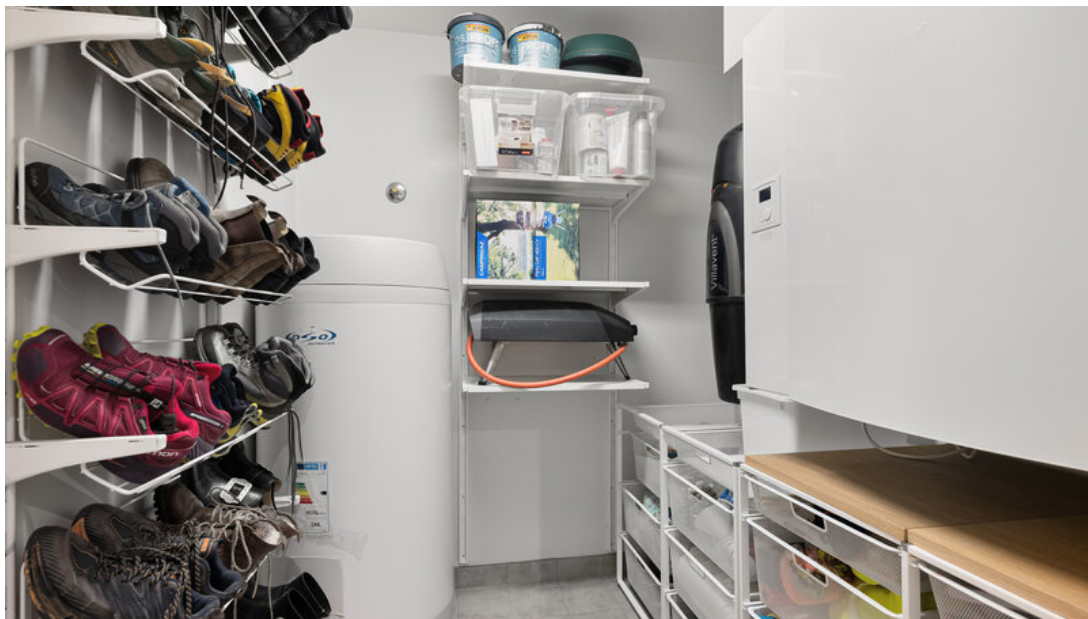






























The background features several abstract, light-colored geometric shapes. On the left, there is a stepped L-shape. At the top center, there is a shape resembling a house with a gabled roof. Below it, centered, is a cross-like shape with a small square protruding from the bottom. On the right, there is a large, complex shape that looks like a stylized letter 'E' or a cross with multiple extensions.

Informasjon

Carl Kjelsens vei 14A



## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0364/25

### Boligtype

Enebolig

### Adresse og betegnelse

Carl Kjelsens vei 14A, 0860 OSLO

Gnr 52, bnr 576, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Andreas Werner

Tone Nordvik

### Kjøpesum og omkostninger

18 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

462 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
463 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

482 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
18 953 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

18 972 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår

2016

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 196 kvm

BRA-e: 21 kvm

Totalt BRA: 217 kvm

TBA: 125 kvm

### Beskrivelse:

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 60 kvm. Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bod, Teknisk rom

Total BRA: 60 kvm.

## 1. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken

Total BRA: 68 kvm.

TBA: 125 kvm. Terrasse

## 2. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Bad, Gang, Fire soverom

Total BRA: 68 kvm.

## 1. etasje:

BRA-e: 21 kvm. Garasjerom

Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

**Innhold**

Carl Kjelsens vei 14A er en flott enebolig med en familievennlig og attraktiv beliggenhet på Nordberg med marka i umiddelbar nærhet. Boligen strekker seg over tre plan og har blant annet 4 soverom, 3 bad, vaskerom, og garasjeplass, opparbeidet hage, solrike uteplasser og kjeller med egen inngang. Dette er et veletablert og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det turområder, lekeplasser og grøntarealer i nærmiljøet som gir gode muligheter for rekreasjon. Boligen ble bygget i 2016 og holder en gjennomgående god standard med flere tilvalg samt påkostninger. Se egen liste under avsnittet "Moderniseringer og påkostninger".

Boligens første etasjeplan fremstår som hjertet i boligen med stue, spisestue og kjøkken - alle med sine naturlige soner. Denne etasjen oppleves lys, romslig og med gode rominndelinger. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, noe som gir en luftig og behagelig atmosfære. Stuen har god plass til flere møbleringsalternativer og utgang til terrasse og den pent opparbeidede hagen. Gulvene er dekket med flotte en-stavs eikegulv. Videre er det en stor spisestue i tilknytning til kjøkkenet hvor det er god plass til langbord med mange gjester. Fra spisestuen er det direkte adkomst til et romslig kjøkken, som er praktisk utformet i en hjørneløsning. Meget lekker kjøkkeninnredning fra 2016 fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Kjøkkenet er velutstyrt med rikelig skap- og benkeplass, samt en kjøkkenøy med barstoler. Kjøkkeninnredningen består av slette, hvite fronter, benkeplate i laminat med planlimt vaskekum i rustfritt stål. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp fra Electolux og Asko. I denne etasjen finner du også et delikat, flislagt bad med moderne innredning og behagelig belysning, som gir et innbydende preg. Videre er det en hyggelig flislagt entré med garderobeskap.

2. etasje er godt tilpasset en aktiv barnefamilie og rommer hele fire soverom – alle av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig og innredet med plass til dobbeltseng samt tilhørende møblement. Her er det også en praktisk, og romslig garderobeløsning med oppheng og oppbevaringsskuffer langs den ene veggen og god plass til en kommode for ekstra lagringsplass om ønskelig. De øvrige tre soverommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter familiens behov. Samtlige soverom har god plass til garderobeskap og skrivebord. Etasjen har også et romslig og delikat flislagt bad med varme i gulvet – perfekt for kalde morgener. Badet er innredet med dusj i badekar med dør i herdet glass, en stilren servant med underskuffer samt et vegghengt toalett med innebygget sistene.



Kjelleren byr på en praktisk og innholdsrik planløsning, og rommer blant annet en egen hybeldel med separat inngang – perfekt for utleie, gjester eller som ungdomsdel. Hybelen har en åpen løsning med stue, soveplass og kjøkken i ett, og et eget bad med dusj, toalett og servant. Badet har også opplegg for vask/tørk. Kjøkkenet har induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin (40cm) er integrert i innredningen. Hybeldelen har også adgang til en romslig bod. Hybelen er svært funksjonell og gir gode muligheter for ekstra inntekt eller som en fleksibel del av boligen. I tillegg til hybelen består kjelleren av et separat vaskerom med plass til både vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring, samt en et teknisk rom/bod som gir praktiske lagringsmuligheter.

Tomten er pent opparbeidet og tilrettelagt for både avslapning og familieliv. Uteområdet er på ca. 230 m<sup>2</sup> og byr på flere lune soner, perfekt for både lek og late sommerdager. Rundt tre sider av boligen finner du en stor terrasseplattning i tre på ca. 125 m<sup>2</sup>, med direkte adgang fra inngangspartiet, stuen og kjelleren. Her er det gode solforhold fra morgen til kveld, med solrike og skjermede soner gjennom hele dagen – en naturlig og verdifull forlengelse av stue og kjøkken i sommerhalvåret. Uteplassen er utstyrt med pergola for skygge og hygge, bed som gir liv og farge til hagen, samt en sandkasse som vil bli en favoritt blant de minste. Det er god plass til både langbord, grill og sittegrupper – perfekt for sommerens måltider og familiesammenkomster. Hagen er lettstelt og praktisk utformet, med en flat gressplen på fremsiden som har plass til både trampoline og lek.

### Standard

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

takstmann. Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Fast inventar (Bad / Kjeller):

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innredningen har fuktskader/svelling.

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje):

Fliser på betong. Sluk i plast. Det er registrert lite eller ingen fall mot sluk mellom vegg og sluket i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Dagens løsning med bruk av badekar hvor vann føres til sluk via avløpsrør, vil begrense fuktbelastning på gulvet. Ved dusjing direkte på gulvet vil vann bli stående på gulvet som følge av ikke tilstrekkelig fall mot sluket.

- Rekkverk og annen fallsikring:

Utvendig trapp i betongkonstruksjon, i tilknytning til kjelleren. For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Det mangler håndløper på en side av trappen. Håndløper må monteres for å tilfredsstille krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller:

Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing.

Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjønning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens

overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom i kjeller. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garasjerommet.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom i kjeller. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang i 2.etasjen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i rom med sluk. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i våtrom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Ventilator i to kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
- Varmtvanns tank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2016, montert i teknisk rom.

#### Parkering

Rett til parkeringsplasser er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. I henhold til vedtektene samt utomhusplan datert 23.08.2017 er det felles parkering for sameiet. Plassene består av tre plasser i garasje, samt tre plasser på terreng mellom garasjene. Parkering skal kun skje på de angitte plassene.

Det følger av vedtektenes pkt. 9.1 at snr. 1 (betegnet som seksjonsnummer A) disponerer en plass i dobbeltgarasje og en plass på terreng nærmest

dobbeltgarasjen. Rett til bruk av de ulike parkeringsplassene ble vedtektsfestet den 09.11.2023, og bruksretten gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale. Det er montert el-billader på garasje.

#### Modernisering og påkostninger

Det er gjort flere tilvalg og påkostninger med boligen i selgers eiertid:

Ved kjøp av bolig:

- Våtrom: Oppgradert fliser og inventar i alle våtrom
- Kjøkken: betydelig oppgradering av innredning og hvitevarer
- Varmekabler i gulv stue og kjøkken
- Oppgradert trapp til metallspiler
- Listefri løsning i tak i hovedetasje og 2. etasje
- Enstavsparkett i kjeller
- Lydhimling i hybel for bedre lydisolasjon
- Kjøkken i hybel
- Ekstra downlights
- Varmtvann i utekran

Utbedringer gjort i etterkant:

- Garasje
- Opparbeidet uteområdet fra grovplanert området:
  - Asfaltert innkjørsel/parkeringsplass, støttemurer og kantstein, gjerde, pergola, plen, anlagt belegningsstein i inngangsparti, anlagt terrasse
- Støyskjerm samt levegg i forlengelse av støyskjerm
- Ekstra downlights i stue/kjøkkenområdet
- Innredet vaskerom og byttet ut samtlige garderober på soverommene
- Bygd om loftstue til soverom/kontor



### Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

6. juli 2016

- Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja. Polisenummer: 5050252. Forsikret i: Storebrand.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mai 2020: Byttet vegghengt toalett og ombygging av kasse grunnet for stor bevegelse i opprinnelig toalett. Utført som garantisak av Wislan Rør.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er bygget av Vestlandshus og tatt over som nybygg i 2016. Dokumentasjon på arbeid finnes i FDV.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av downlights i stue og kjøkken. Arbeidet er utført av Bolig og Bygg Elektro AS mars 2019 (stue) og desember 2020 (kjøkken). Foreligger kun samsvarserklæring på arbeid utført i 2019.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Granitor Elektro, mai 2023.

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

Ja. Beskriv: De tre boligene i sameiet Carl Kjelsens vei 14 har felles pumpekum på tomten (en for avløp og en for overvann).

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

Ja. Beskriv: Rutinekontroll av ventilasjonsanlegget utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS 22/1/25.

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

Nei. Eventuell kommentar: Deler av kjeller leies ut per i dag. Ikke søkt om godkjenning som selvstendig boenhet.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra kjøp av boligen i 2016.

## Samsvarserklæring:

Samsvarserklæring signert og datert 17.06.2016 er fremvist for følgende arbeider:

- Nytt elektrisk anlegg.

Samsvarserklæring signert og datert 18.03.2019 er fremvist for følgende arbeider:

- Montert downlights, trådløs dimmer og dimmer i stue.

Samsvarserklæring signert og datert 29.05.2023 er fremvist for følgende arbeider:

- Montering av elbil-lader og stikkontakt.

## Bygningssakkyndig

Håkon Graff

## Byggemåte

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur fra byggeår. Yttervegger i formstøpte elementer i ekspandert polystyren (EPS) fylt med betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet. Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein.

## Innbo og løsøre

- Følgende hvitevarer følger med boligen: kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskemaskin i hovedetasje samt i hybel del medfølger
- Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: frysenskap, vaskemaskin, tørketrommel, kombinert vask/tørk
- Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper

- Kommode på hovedsoverom
- Kart på kjøkken
- Trampoline
- Innredning garasje

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

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

- Rom innredet som soverom i hybel er byggemeldt som bod og dermed ikke godkjent for varig opphold
- Det er usikkert hvorvidt hjemmekino er kategorisert som rom for varig opphold. Rommet benyttes nå som stue/kjøkken i kjelleren.
- Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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



Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dersom en seksjonseier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - oransje

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

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

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stue
- Elektriske varmekabler i stue/kjøkken, på badet, vaskerom og gang/entré

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 23.000 kWh for 2024. Dette inkluderer strømforbruket i hybelen samt for lading av elbil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 833,- pr. mnd.

Inkluderer: Sameierne har besluttet en årlig innbetaling til sameiet fra hver seksjon på kr. 10.000,-, hvilket tilsvarer omkring kr. 833,- i måneden. Dette er ment å dekke strøm til pumpeanlegg og service/vedlikehold av fellesarealer.

### Kommunale avgifter

Kr 24 082,-pr. 2025

Kommunale avgifter for 2025 utgjør kr. 24 082 og fordeler seg følgende:

- Feie-og tilsynsgebyr: Kr. 243,00,-
- Renovasjonsgebyr: Kr. 4 850,29,-
- Vann-og avløpsgebyr: Kr. 18 988,52,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter. Endelig fakturert beløp kan avvike.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9.948,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 338,- pr mnd.
- Altibox/Viken Fiber kr 1417,- pr mnd.

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

### Eiendomsskatt

Kr 17 259,- pr. 01.01.2025

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

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 7 544 450,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 17 206 357,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Carl Kjelsens vei 14, orgnr. 931718851

#### Om sameiet

Carl Kjelsens vei 14 er et lite sameie bestående av 3 boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

Sameiet håndterer regnskap og forretningsførsel selv, og håndterer de fleste spørsmål uten møteinnkalling.

I henhold til vedtektenes pkt. 2.1 har seksjonseierne rett til å benytte hageareal slik det fremgår av utomhusplanen datert 23.08.2017. Snr. 1 benytter et privat hageareal på ca. 230 m<sup>2</sup>. I tillegg er det et flott fellesområde for sameiet på tomtens nordøstre hjørne som er beplantet med frukttrær og bærbusker, og hvor det er en flott sittegruppe. Vedlagt salgsoppgaven ligger situasjonskartet som viser fordelingen mellom hagearealene. Rett til bruk av respektive utearealer ble vedtektsfestet den 09.11.2023, og bruksretten gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd



avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Tomten har utnyttelsesgrad på 24%. Gjenværende BYA på tomten etter oppføring av garasjer er 20,9 m<sup>2</sup>. Hus C har fått tillatelse til å bygge en noe større garasje (BYA 30,5 m<sup>2</sup> versus dobbelgarasje på totalt 49,1m<sup>2</sup>). Gjenværende BYA fordeles følgende: seksjon A 8,95 m<sup>2</sup>, seksjon B 8,95 m<sup>2</sup> og seksjon C 3 m<sup>2</sup>.

Hver sameier tegner egen husforsikring.

### Fellesformue

Kr 2 635,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 089 kvm (Eiertomt)

Sameiet har en pent opparbeidet tomt. De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel til grunn. Rett til bruk av respektive utearealer ble vedtektsfestet den 09.11.2023, og bruksretten gjelder i maks 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav

om forlengelse av eksisterende avtale. Øvrige arealer på tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Utomhusplan som viser fordeling av utearealene er vedlagt salgsoppgaven. Seksjon nr. 1 disponerer et uteareal på ca. 230 m<sup>2</sup>.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtestørrelsen oppgitt i salgsoppgaven er det samlede tomtearealet for hele sameiet. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

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

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

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Carl Kjelsens vei 14 – en attraktiv og familievennlig adresse i et veletablert og populært boligområde på Nordberg. Her bor du med nærhet til Nordmarka og Sognsvann – et eldorado for små og store turelskere året rundt.

Fra boligen har du kort vei til noen av Oslos mest populære turområder, med flotte muligheter både sommer og vinter. Nyt helårsløyper fra Kollbanen og

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

For barnefamilier er beliggenheten ideell. Boligen sogner til Kringsjå barneskole og Nordberg ungdomsskole. Kringsjå skole ligger kun 450 meter fra boligen. I tillegg finnes det flere barnehager i nærheten, både kommunale og private. Nærområdet har et aktivt og inkluderende fritidstilbud, med blant annet Korsvoll IL, Koll og Lyn som tilbyr idretter som fotball, håndball, langrenn, turn, friidrett, innebandy, orientering, terrengsykling og kampsport. I gangavstand finner du både Kringsjåbanen, Korsvollbanen og Kollbanen, samt Sognsvann snøpark og klubbhusene til både Lyn og Korsvoll.

Servicetilbudene i området er mange og varierte. Joker Nordberg med søndagsåpent ligger bare et par minutters gange unna, og du finner Meny med god ferskvarebutikk på Kringsjå. For større handleture er det kort kjøreavstand til Storo Storsenter, Nydalen og Ullevaal Stadion – alle med rikt utvalg av butikker, serveringssteder og treningssentre.

Offentlig kommunikasjon er godt ivarettatt med både T-bane og buss. Holstein og Kringsjå T-banestasjoner ligger innen kort gangavstand, med ca. 11 minutter reisetid til Majorstuen. Bussholdeplass i Carl Kjelsens vei (rute 22 og 25, samt

nattbuss) ligger kun 200 meter unna.

Alt ligger til rette for et komfortabelt og aktivt familieliv i grønne og trygge omgivelser – med byen innen rekkevidde og marka like utenfor døren.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.10.2017.

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 er innhentet byggemeldte tegninger samt seksjonering. Det er avdekket følgende avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte tegninger:

- Stue/kjøkken i kjeller er byggemeldt som hjemmekino

Det er usikkert hvorvidt hjemmekino er å kategorisere som et rom for varig opphold. Takstmann opplyser om at rommet i seg selv oppfyller krav som stilles for rom for varig opphold med tanke på krav til lysinnslipp, rømning, ventilasjon og størrelse.

Det gjøres oppmerksom på at rommet som er innredet med seng i hybel delen er byggemeldt som bod. Dette innebærer at rommet ikke kan leies ut som soverom, men som bod. Rommet må bruksendres dersom det lovlig skal kunne bli benyttet



som soverom.

### 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. Privat oppkjørsel med felles/delt vedlikeholdsansvar for seksjonene i sameiet.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål Byggeområde for boliger, iht. S-4220 vedtatt 15.03.2006.

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke

innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se

<https://innsyn.pbe>

[.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629).

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

Pågående byggesaker i området:

Carl Kjelsens vei 11 - Oppføring av garasje

Saksnummer: 202312945 - Byggesak

Mottatt sak: 30.08.2023

Status: Tillatelse gitt

Holsteinveien 21 - Riving av Nordberg barnepark

Saksnummer: 202461900 - Byggesak

Mottatt sak: 14.11.2024

Status: Tillatelse gitt

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/52/576/1:

24.04.2015 - Dokumentnr: 359757 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:576

Gjelder denne registerenheten med flere

Det ble i forbindelse bebyggelsen av denne eiendommen gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår: Carl Kjelens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Kommunen har rett til å trekke tilbake denne dispensasjonen, med den virkning av at eierne av eiendommen får plikt til å opparbeide vei i regulert veinbredde fram til og langs den side av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter eier av eiendommen seg til å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring i henhold til den til enhver tid gjeldende regulering. Eier forplikter seg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Kommunen har rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien dersom arbeidet ikke blir utført av eier som planlagt. Servitutten er tinglyst på flere eiendommer langs Carl Kjelsens vei, og ligger vedlagt salgsoppgaven.

13.11.2015 - Dokumentnr: 1061391 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 195/585

Seksjoneringsbegjæringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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



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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

**Forbrukerkjøp - definisjon**

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

**Forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

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

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

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

setning.

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

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

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 940,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 24 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 188 030,- 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 5. juni 2025

### Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97115621

### Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 41252214

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065



Vedlegg

Carl Kjelsens vei 14A



# Carl Kjelsens vei 14A

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| Kringsjå skole (1-7 kl.)    | 7 min  | 🚶 |
| 414 elever, 19 klasser      | 0.6 km |   |
| Korsvoll skole (1-7 kl.)    | 9 min  | 🚶 |
| 590 elever, 25 klasser      | 0.7 km |   |
| Tåsen skole (1-7 kl.)       | 15 min | 🚶 |
| 655 elever, 28 klasser      | 1.3 km |   |
| Nordberg skole (8-10 kl.)   | 8 min  | 🚶 |
| 478 elever, 28 klasser      | 0.7 km |   |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.) | 6 min  | 🚗 |
| 510 elever, 35 klasser      | 2.6 km |   |
| Blindern videregående skole | 20 min | 🚶 |
| 810 elever, 24 klasser      | 1.8 km |   |
| Nydalen videregående skole  | 5 min  | 🚗 |
| 960 elever                  | 2.3 km |   |

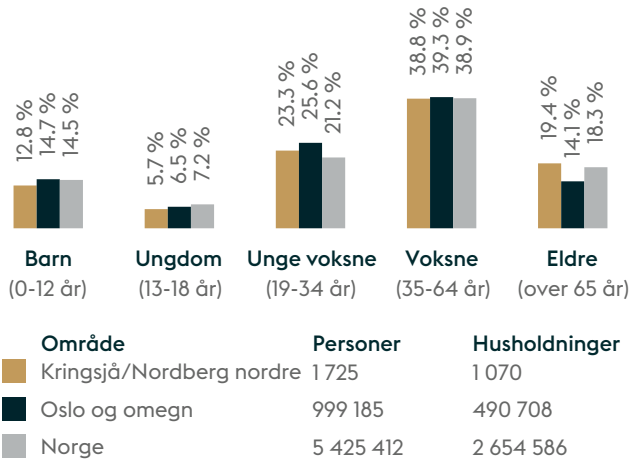
## Offentlig transport

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| 🚋 Holstein             | 2 min  | 🚶 |
| Linje 5                | 0.2 km |   |
| 🚋 Nordberghjemmet      | 3 min  | 🚶 |
| Linje 25               | 0.3 km |   |
| 🚋 Gaustadalléen        | 4 min  | 🚗 |
| Linje 17, 18           | 2.5 km |   |
| 🚋 Nydalen stasjon      | 6 min  | 🚗 |
| Linje RE30, R31        | 2.8 km |   |
| 🚋 Oslo S               | 17 min | 🚗 |
| Totalt 24 ulike linjer | 6.5 km |   |

## Barnehager

|                                      |        |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år) | 4 min  | 🚶 |
| 30 barn                              | 0.3 km |   |
| Nordberg barnehage (1-5 år)          | 4 min  | 🚶 |
| 122 barn                             | 0.3 km |   |
| Montessoribhg. Solsikken Sogne...    | 6 min  | 🚶 |
| 36 barn                              | 0.5 km |   |

## Aldersfordeling



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 91/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

## Sport

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Kollbanen                         | 6 min  | 🚶 |
| ⚽ Kringsjå skole                    | 8 min  | 🚶 |
| 🏊 Ullevål og Tåsen Fysioterapi o... | 17 min | 🚶 |
| 🏊 Avancia Xpress Kjelsås            | 4 min  | 🚗 |

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100

### Støynivået

Lite støynivå 94/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



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





# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## CARL KJELSENS VEI 14 A, 0860 OSLO

Gnr: 52 Bnr: 576 Seksjon: 1  
0301 OSLO kommune.  
Enebolig

**HÅKON GRAFF**

929 27 944

hg@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 03/06/2025  
Utskriftsdato: 05/06/2025  
Oppdragsnummer: 97696  
Referansenr:



### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningssdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningssdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

### Konklusjon tilstand

#### Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.  
Garasjebygning felles med en nabo.

#### Standard

Boligen har god standard fra byggeåret. Bygningen fremstår velholdt.

#### Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- 2023: Montering av elbil-lader + en stikkontakt.
- 2020: Montert tre stykk downlights i kjøkkenet.
- 2020: Byttet vegghengt toalett og ombygging av kasse grunnet for stor bevegelse i opprinnelig toalett. Utført som garantisak.
- 2019: Montert downlights, trådløs dimmer og dimmer i stue.
- 2017: Etablering av terrasseplattning rundt boligen.

#### Referansenivå

Boligen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for



rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.  
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Rekkverk og annen fallsikring



Befaring og eiendomsopplysninger

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                                                        |        |          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Rapportdata             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Kunde:                  | Andreas Werner                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Takstmenn:              | Håkon Graff                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Befaring/tilstede:      | Eier: Andreas Werner ,Takstmann: Håkon Graff                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Eiendomsopplysninger    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Eiend.betegnelse:       | Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Om tomten:              | Pent opparbeidet felles tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass. Rundt boligen er det opparbeidet terrasseplattinger på tre sider. For øvrig er det plenarealer på en side av boligen. Det er diverse busker/hekk og annen beplantning. Fellesarealer bestående av plenarealer og diverse beplantning. |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Tilknytning vann:       | Offentlig, via privat stikkledning.                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Tilknytning avløp:      | Offentlig, via privat stikkledning. Pumpekum i del av tomten til denne seksjonen.                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Matrikkeldata           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Matrikkel:              | Kommune: 0301 OSLO Gnr: 52 Bnr: 576 Seksjon: 1                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Eiet/festet:            | Eiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Areal:                  | 2 088 m² (felleseie tomt)                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Eierbrøk seksjon:       | 195 / 585                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Hjemmelshaver:          | Andreas Werner & Tone Nordvik                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Adresse:                | Carl Kjelsens vei 14 A, 0860 OSLO                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Kilder og vedlegg       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                                                        |        |          |
| Dokument/kilde:         | Dato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kommentar: | Status:                                                                                                                                | Sider: | Vedlagt: |
| Eier                    | 03/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Opplysninger gitt av eier under befaring.                                                                                              |        |          |
| Egenerklæring           | 01/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Eiers egenerklæring mottatt på e-post.                                                                                                 |        |          |
| Ambita infoland         | 02/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. |        |          |
| Godkjente plantegninger | 03/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Godkjente plantegninger er mottatt, og er kontrollert opp mot dagens planløsning.                                                      |        |          |

Tyder

## Bygninger på eiendommen

## Enebolig

## Bygningsdata

Byggeår 2016

## Arealer NS3940:2012

| Etasje     | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| Kjeller    | 60               | 46                  | 14                    |
| 1. etasje  | 68               | 68                  | 0                     |
| 2. etasje  | 68               | 68                  | 0                     |
| Sum bolig: | 196              | 182                 | 14                    |

## Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM)                      | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|------------------------------------------|-----------------------|
| Kjeller   | Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken | Bod, Teknisk rom      |
| 1. etasje | Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken            |                       |
| 2. etasje | Bad, Gang, Fire soverom                  |                       |

## Arealer NS3940:2023

| Etasje     | BRA                        |                             |                            | Åpent             |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
|            | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller    | 60                         | 0                           | 0                          | 0                 |
| 1. etasje  | 68                         | 0                           | 0                          | 125               |
| 2. etasje  | 68                         | 0                           | 0                          | 0                 |
| Sum bolig: | 196                        | 0                           | 0                          | 125               |
| Sum BRA:   | 196                        |                             |                            |                   |

## Romfordeling

| Etasje    | BRA-i (internt bruksareal)                                 | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Bod, Teknisk rom |                             |                            |
| 1. etasje | Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken                              |                             |                            |
| 2. etasje | Bad, Gang, Fire soverom                                    |                             |                            |

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Tyder

## Garasje

## Bygningsdata

## Arealer NS3940:2012

| Etasje     | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje  | 21               | 0                   | 21                    |
| Sum bolig: | 21               | 0                   | 21                    |

## Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje |                     | Garasjerom            |

## Arealer NS3940:2023

| Etasje     | BRA                        |                             |                            | Åpent             |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
|            | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje  | 0                          | 21                          | 0                          | 0                 |
| Sum bolig: | 0                          | 21                          | 0                          | 0                 |
| Sum BRA:   | 21                         |                             |                            |                   |

## Romfordeling

| Etasje    | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasjerom                  |                            |

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.



Enebolig

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lovlighet    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beskrivelse: | Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Dette gjelder stue/kjøkken som på tegningen er definert som hjemmekino.<br><br>Det er for øvrig flyttet på enkelte lettvegger og montert/fjernet dører i boligens 1.- og 2.etasjen, endringer utløser ingen søknadsplikt. |

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:  
*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 håndverkere som ble brukt.*

Dokumentasjon

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.<br><br>Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest. Boligen ble oppført i 2016. Det foreligger FDV-dokumentasjon, som inkluderer blant annet samsvarserklæring for el. anlegget og røranlegget, samt beskrivelse og produktdatablader fra bygningsdelene i boligen. |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

|                     |                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.                                |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. |

Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

Drenering

|                     |                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.<br>Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1                                                                                                                     |

Terrengforhold rundt boligen

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Terreng bestående av asfalterte overflater, og jordmasser med plenarealer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tilstandsvurdering: | Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder. Boligen er av nyere dato, og overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1. |

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Yttervegger i formstøpte elementer i ekspandert polystyren (EPS) fylt med betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.                                                                                                                                                                                   |
| Tilstandsvurdering: | Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. |

TG: 1

Utvendig kledning

|                     |                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.<br>Det er observert museband og lufting bak panelet. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1                                                                                                |

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Saltak i trekonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering: | Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.<br><br>Himlinger er kledd innvendig, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Det vises til dokumentasjon fra utbygger. |

TG: 1

Taktekking og membraner

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Yttertaket er tekkt med takstein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tilstandsvurdering: | Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.<br><br>I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1. |

TG: 1

# Tyder

# Tyder

Utvendig beslag

|                     |                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør.<br>Pipe over yttertaket er helbeslått.<br>Snefangere og stigetrinn er montert.<br>Øvrige beslag i metall. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1                                                                                                                                                     |

Vinduer og dører

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

Ytterdører

|                     |                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Kjeller:<br>Isolert ytterdør med glassfelt.<br><br>1. etasje:<br>Isolert ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk dørås.<br>Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2015, montert i stue. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1                                                                                                                                                                                                 |

Vinduer

|                     |                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Kjeller:<br>Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.<br><br>1. etasje:<br>Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.<br><br>2. etasje:<br>Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1                                                                                                                                                                                                       |

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | 1. etasje:<br>Terrasseplattning i trekonstruksjon på tre sider av boligen, med adkomst tilknyttet inngangspartiet, stuen og fra kjeller, ca. 125 m². Terrassebord på bjelkelag. Levegger i trekonstruksjon tilknyttet støttemurer mot fellesarealer og mot offentlig vei. |
| Tilstandsvurdering: | Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1                                                                                                                                                                                                      |

Rekkverk og annen fallsikring

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Utvendig trapp i betongkonstruksjon, i tilknytning til kjelleren. Håndløper i trekonstruksjon på en side av trappen. Rekkverk i treverk med liggende trespiler i øvre del av trappen.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tilstandsvurdering: | For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.<br><br>Det mangler håndløper på en side av trappen. Håndløper må monteres for å tilfredsstille krav. TG: 2 |

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. - Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Støpt betonggulv på grunn.<br><br>Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken, bod og gang.                                                                                                                                     |
| Tilstandsvurdering: | Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.<br><br>Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1 |

Rom under terreng

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

Rom under terreng

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).                                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering: | TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon. Det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking. TG: 1 |

Hulltaking kjellervegg

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Det er utført hulltaking i forbindelse med fuktmåling fra vaskerom mot badet i kjelleren.                                                                                                                                                               |
| Tilstandsvurdering: | Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0 |

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

|                     |                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Stålpiper fra ildsted i 1. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1                                                                                                      |



|                     |                                                                        |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ildsteder</b>    |                                                                        |
| Beskrivelse:        | 1. etasje:<br>Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.            |
| Tilstandsvurdering: | Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. <span>TG: 1</span> |

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

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ledningsnett for sanitærinstallasjoner</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                  | Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom i kjeller.<br>Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang i 2.etasje.<br>Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i rom med sluk.<br>Avløpsrør i plast.<br><br>Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i kjeller. |
| Tilstandsvurdering:                           | Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. <span>TG: 1</span>                                                                                                                                                                                                                                        |

|                     |                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Varmtvann</b>    |                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:        | Kjeller:<br>Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2016, montert i teknisk rom.<br>Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. |
| Tilstandsvurdering: | <span>TG: 1</span>                                                                                                                    |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ventilasjon</b>  |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Beskrivelse:        | Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i våtrom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.<br>Ventilator i to kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. |
| Tilstandsvurdering: | <span>TG: 1</span>                                                                                                                                                                                                                   |

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

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elektrisk anlegg</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beskrivelse:            | Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom i kjeller.<br>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garasjerommet. |

- Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2016.
  - Løses sikringene ofte ut? Nei.
  - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei.
  - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 17.06.2016 er fremvist for følgende arbeider:  
- Nytt elektrisk anlegg.

Samsvarserklæring signert og datert 18.03.2019 er fremvist for følgende arbeider:  
- Montert downlights, trådløs dimmer og dimmer i stue.

Samsvarserklæring signert og datert 29.05.2023 er fremvist for følgende arbeider:  
- Montering av elbil-lader og stikkontakt.

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Tilstandsvurdering: | <span>TG: 1</span> |
|---------------------|--------------------|

|                             |                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elektrisk oppvarming</b> |                                                                                                                                                                                                    |
| Beskrivelse:                | Kjeller:<br>Varmekabler i gulvstøp i bad og i vaskerommet.<br><br>1. etasje:<br>Varmekabler i gulvstøp i badet, stue/kjøkken og i entré/gang.<br><br>2. etasje:<br>Varmekabler i gulvstøp i badet. |
| Tilstandsvurdering:         | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. <span>TG: 1</span>                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Etasjeskiller</b>                                                                                                                                                                                                              |  |
| <i>Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.</i> |  |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Etasjeskiller</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Beskrivelse:         | 1. etasje:<br>Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og i entré/gang.<br><br>2. etasje:<br>Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Tre soverom. |
| Tilstandsvurdering:  | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. <span>TG: 1</span>                                                                                                                           |

|                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Trapper</b>                                                                                                                             |  |
| <i>Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.</i> |  |

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Trapper</b>      |                                                        |
| Beskrivelse:        | U- trapp i tre med rekkverk i tre med spiler i metall. |
| Tilstandsvurdering: | <span>TG: 1</span>                                     |



# Tyder

## Kjøkken

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

### Kjøkkeninnredning

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | 1. etasje:<br>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. |
|                     | Sigdal kjøkkeninnredning fra 2016.<br>Hvitevarer fra Electrolux og Asko.                                                                                                                                                                                                                                         |
|                     | Kjeller:<br>Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin (40 cm) er integrert i innredningen. Fuktsensor og komfyrvakt er montert.                                             |
|                     | IKEA kjøkkeninnredning fra 2016.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering: | Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Mindre bruksmerker på fronter til innredningen i kjeller.                                                                                                   |

TG: 1

### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

### Overflater på innvendige gulv

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Kjeller:<br>Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser er lagt i entréen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                     | 1. etasje:<br>Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser er lagt i entré/gang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                     | 2. etasje:<br>Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tilstandsvurdering: | Det er funnet bom under enkelte fliser ved ytterdøren i kjeller. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. |
|                     | For øvrig har gulver med parkett normal slitasje alder tatt i betraktning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

TG: 1

# Tyder

### Overflater på innvendige vegger

|              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>Sparklet og malte plater.   |
|              | 1. etasje:<br>Sparklet og malte plater. |
|              | 2. etasje:<br>Sparklet og malte plater. |

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Overflater på innvendig himling

|              |                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>Sparklet og malte plater.<br>Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i badet.          |
|              | 1. etasje:<br>Sparklet og malte plater.<br>Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken. |
|              | 2. etasje:<br>Sparklet og malte plater.<br>Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i et soverom.   |

Tilstandsvurdering: Det er i teknisk forskrift krav til 2,4 m himlingshøyde. Dette er angitt med en desimal. I dette tilfellet er himlingshøyden 2,37 m. og derfor rundet opp til 2,4 m. etter normale avrundingsregler.

TG: 1

### Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

### Innvendige dører

|              |                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>Glatte innvendige dører.                                                  |
|              | 1. etasje:<br>Dør med glassfelt mellom stue og entré.<br>Glatt innvendig dør i badet. |
|              | 2. etasje:<br>Glatte innvendige dører.                                                |

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Fast inventar

|              |                                                                                                        |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Kjeller:<br>Vegghyller i metall, montert i gangen.<br>Garderobeskap med glatte fronter, montert i bod. |
|              | 1. etasje:<br>Garderobeskap med glatte fronter, montert i entré/gang.                                  |
|              | 2. etasje:<br>Garderobeskap med glatte fronter, montert i fire soverom.                                |

Tilstandsvurdering:

TG: 1

# Tyder

# Tyder

**Våtrom - Bad**

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

**Dokumentasjon - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist.

**Overflater på innvendige gulv - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Overflater på innvendige vegger - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Overflater på innvendig himling - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Fast inventar - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG2: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

**Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Hulltaking bad - Bad, Kjeller**

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra teknisk rom mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

**Våtrom - Vaskerom**

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

**Dokumentasjon - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Vaskerommet er fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist.

**Overflater på innvendige gulv - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Overflater på innvendige vegger - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fuktett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fuktett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 1. TG: 1

**Overflater på innvendig himling - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Fast inventar - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Benkeplate i treverk.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

**Hulltaking vaskerom - Vaskerom, Kjeller**

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjennning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

**Våtrom - Bad**

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

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

**Dokumentasjon - Bad, 1. etasje**

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist.

# Tyder

# Tyder

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.                                                                                                                                          |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Flislagte overflater.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sparklet og malte plater.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Baderomsinnredning bestående av plassbygget benkeskap i treverk. Speil og belysning over servant.                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Hulltaking bad – Bad, 1. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunns vill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG: 0                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Våtrom - Bad</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.</i> |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Dokumentasjon – Bad, 2. etasje</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon er fremvist.                                                                                                                                                                                                        |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje</u>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Fliser på betong. Sluk i plast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tilstandsvurdering:                                      | TEK10 § 13-20. Våtrom og rom med vanninstallasjoner:<br>2) Følgende skal minst være oppfylt:<br>a) Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.<br><br>TG2: Det er registrert lite eller ingen fall mot sluk mellom vegg og sluket i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Dagens løsning med bruk av badekar hvor vann føres til sluk via avløpsrør, vil begrense fuktbelastning på gulvet. Ved dusjing direkte på gulvet vil vann bli stående på gulvet som følge av ikke tilstrekkelig fall mot sluket. |
| <u>Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje</u>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Flislagte overflater.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tilstandsvurdering:                                      | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje</u>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Sparklet og malte plater.<br><br>Er det synlig punktering mot kald sone? Nei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tilstandsvurdering:                                      | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Fast inventar – Bad, 2. etasje</u>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tilstandsvurdering:                                      | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Dusj i badekar med dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilstandsvurdering:                                      | TG: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Hulltaking bad – Bad, 2. etasje</u>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gangen mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunns vill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering:                                      | TG: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Garasje</u>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Generelle opplysninger</u>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beskrivelse:                                             | Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elektrisk styrt ledport. Strøm og belysninger innlagt. Elbil-lader montert på yttervegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilstandsvurdering:                                      | Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. Garasjen er en del av felles garasjebygning med en naboseksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |





## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Taktkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivarettatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

## Tilstandsgrader:

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimert for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.

Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de ovennevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

## Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringens dato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

|                 |                     |                     |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| Werner, Andreas | 9578-5999-4-1099427 | 2025-06-01 23:04:58 |
| Nordvik, Tone   | 9578-5999-4-1129578 | 2025-06-01 22:50:16 |



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.

Utstyrt dato  
1. jun. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0364/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt  
Carl Kjelsens vei 14A, 0860 OSLO

Meglerfirma  
Nordvik Frogner

Selgere  
Tone Nordvik, Andreas Werner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?  
6. juli 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?  
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?  
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?  
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?  
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?  
Ja  
Polisenummer: 5050252  
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mai 2020: Byttet vegghengt toalett og ombygging av kasse grunnet for stor bevegelse i opprinnelig toalett. Utført som garantisak av Wislan Rør.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er bygget av Vestlandshus og tatt over som nybygg i 2016. Dokumentasjon på arbeid finnes i FDV.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montering av downlights i stue og kjøkken. Arbeidet er utført av Bolig og Bygg Elektro AS mars 2019 (stue) og desember 2020 (kjøkken). Foreligger kun samsvarserklæring på arbeid utført i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Granitor Elektro, mai 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: De tre boligene i sameiet Carl Kjelsens vei 14 har felles pumpekum på tomten (en for avløp og en for overvann).

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

Ja

Beskriv: Rutinekontroll av ventilasjonsanlegget utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS 22/1/25.

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.

Nei



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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Deler av kjeller leies ut per i dag. Ikke søkt om godkjenning som selvstendig boenhet.

22. Vet du om det foretigger 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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra kjøp av boligen i 2016

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0364/25

Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

| Navn                                                                                            | Dato       | Navn                                                                                              | Dato       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nordvik, Tone                                                                                   | 2025-06-01 | Werner, Andreas                                                                                   | 2025-06-01 |
| Identifikasjon                                                                                  |            | Identifikasjon                                                                                    |            |
|  Nordvik, Tone |            |  Werner, Andreas |            |

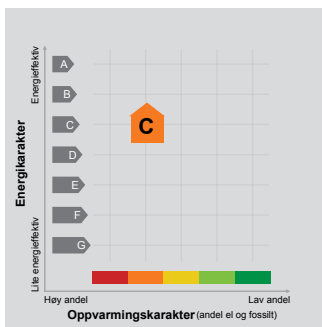


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Carl Kjelstens vei 14A   |
| Postnummer        | 0860                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 52                       |
| Bruksnummer       | 576                      |
| Seksjonsnummer    | 1                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 300450099                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-128922 |
| Dato              | 01.06.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

- Tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus  
Bygningstype: Enebolig  
Byggeår: 2016  
Bygningsmateriale: Tre  
BRA: 195  
Ant. etg. med oppv. BRA: 3  
Detaljert vegger: Nei  
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Ved  
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pluss til Energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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 utendørs

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 15: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



nordvikbygg.no

**CARL KJELSENS VEI 14 /v. Tone Nordvik**

 Carl Kjelsens vei 14A  
0860 Oslo

 Vår ref: 14-0364/25  
Oslo, 02.06.2025

**Megleropplysninger på Carl Kjelsens vei 14A - gnr. 52, bnr. 576, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

|                |                                  |                    |
|----------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Navn</b>    | <b>Adresse</b>                   | <b>Fødselsdato</b> |
| Andreas Werner | Carl Kjelsens vei 14A, 0860 Oslo | 09.07.1982         |
| Tone Nordvik   | Carl Kjelsens vei 14A, 0860 Oslo | 11.07.1980         |

Under henvisning til eiendomsmediingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

|                                                              |                                                                     |                      |                                                                                    |                 |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
| Navn på                                                      |                                                                     | Carl Kjelsens Vei 14 |                                                                                    |                 |                                                                     |
| Styreleder                                                   | Namn<br>Tone Nordvik                                                | Tlf.<br>94435663     | E-post<br>tone_nordvik@hotmail.com                                                 |                 |                                                                     |
| <b>INFORMASJON OM EIENDOMMEN</b>                             |                                                                     |                      |                                                                                    |                 |                                                                     |
| Sameiets eiendommer:                                         | Gnr.<br>52                                                          | Bnr.<br>576          | Snr.<br>1                                                                          | Kommune<br>Oslo |                                                                     |
| Sameiets org.nr:                                             | 931718851                                                           |                      | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet |                 |                                                                     |
| Navn på bortfester:                                          |                                                                     |                      | Festekontrakten utløper:                                                           |                 |                                                                     |
| Har sameiet mottatt nabovarsel?                              | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                      | Hvis ja, hvem har sendt varselet?                                                  |                 |                                                                     |
| Foreligger det ferdigattest?                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                      | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?                            |                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Forsikring for sameiet Nei, hver seksjon har egen forsikring | Forsikringselskap og polisnr.                                       |                      |                                                                                    |                 |                                                                     |
| Har sameiet hussoppforsikring?                               | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                      | Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisnr.                                       |                 |                                                                     |



nordvikbygg.no

|                                           |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>PARKERING OG GARASJE</b>               |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Medfølger det p-/garasjeplass?            | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Plassens nummer:                                                                           | Ikke nummerert, ihht sameievedtekter                                |                      |              |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen?      | Det er to p-plasser til hver seksjon; en i garasje og en biloppstillingsplass. Disse er fordelt ihht vedtekter. Aktuelle enhet har en p-plass i dobbelgarasje samt biloppstillingsplass nærmest dobbelgarasjen. |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Evt. ekstra kostnad:                                                                       | Beløp kr                                                            |                      |              |
| <b>DYREHOLD</b>                           |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Er dyrehold tillatt?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?                                                   |                                                                     |                      |              |
| <b>FREMLEIE/GODKJENNELSE</b>              |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Er fremleie tillatt?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Evt. vilkår for fremleie?                                                                  | Ingen vilkår                                                        |                      |              |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?                                                        |                                                                     |                      |              |
| <b>LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE</b>   |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Sameiets långiver(e):                     | Saldo:                                                                                                                                                                                                          | Nedbet. dato:                                                                              | Rentesats:                                                          | Avdrag:              | Bet. f.o.m.: |
| 1                                         |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| 2                                         |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                        |                                                                                            | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?                    |                      |              |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragstri periode?                                                                                                                                      |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld?      | Kr                                                                                                                                                                                                              |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Har sameiet formue?                       | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Hvis ja: Hva er total formue?                                                              | Seksjonens andel formue?                                            |                      |              |
|                                           |                                                                                                                                                                                                                 | Kr 7906,75 per 31/12/24                                                                    | Kr 1/3                                                              |                      |              |
| <b>FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER</b>  |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Fellesutgifter pr. mnd.                   | Kr 10 000/år, dvs ca 833,33/mnd                                                                                                                                                                                 | Er det restanse?                                                                           | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            | Hvis ja, restanse kr |              |
| Forfallsdato:                             | Innbetales årlig 1. halvdel                                                                                                                                                                                     | Fellesutgiftene inkluderer:<br>Strøm til pumpeanlegg, service/vedlikehold av fellesarealer |                                                                     |                      |              |
| Avregnes fellesutg.?                      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                             | Er det planlagt endringer av fellesutg.?                                                   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                      |              |
| Hvis ja, ny fellesutgift:                 | kr                                                                                                                                                                                                              | Når trer eventuell endring i kraft?                                                        | Dato                                                                |                      |              |
| <b>POSTER TIL SKATTEMELDINGEN</b>         |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                                                     |                      |              |
| Seksjonens renteinntekter kr:             | 0,00                                                                                                                                                                                                            |                                                                                            | Seksjonens renteutgifter kr:                                        | 0,00                 |              |

NORDVIK

 Nordvik Frogner  
Org.nr: 915491065  
Parkveien 33b  
0258 Oslo

NORDVIK

 Nordvik Frogner  
Org.nr: 915491065  
Parkveien 33b  
0258 Oslo





nordvikbolig.no

| GEBYR                                               |                                                                     |             |                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| Tas det et gebyr for eierskiftet?                   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Tas det et gebyr for opplysningene?                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: |
| Eventuelle andre gebyrer:                           | Beskrivelse:                                                        | kr          | Kontonummer for betaling: |
| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |                                                                     |             |                           |
| Skriv her:                                          |                                                                     |             |                           |

For CARL KJELSENS VEI 14 /v. Tone Nordvik

Oslo, 3/6/25

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.sloreby@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen**Siril Slorer Storeby  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEFNordvik Frogner  
Parkveien 33b, 0258 OsloTelefon: +47 412 52 214  
s.sloreby@nordvikbolig.no**SIGNICAT**

Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

**Signatarer:**

| Navn          | Fødselsdato | Metode | Dato             |
|---------------|-------------|--------|------------------|
| Nordvik, Tone | 11.07.1980  | BANKID | 03.06.2025 14:04 |

Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

NORDVIK

Nordvik Frogner  
Org.nr: 915491065  
Parkveien 33b  
0258 Oslo

## VEDTEKTER FOR SAMEIET CARL KJELSENS VEI 14

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte  
den 09. november 2023  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Carl Kjelsens Vei 14, og har gårdsnummer 52 og bruksnummer 576 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.11.2015.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

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

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonseieren hageareal følger av utomhusplanen, datert 23.08.2017. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Dersom en seksjonseier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

#### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### 2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER/DRIFTSUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fellesutgifter omfatter blant annet, felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytte vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt innbetalingssted. Det stipulerte beløp kan av sameistynet endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

#### 4. VEDLIKEHOLD

##### 4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

##### 4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles pumpeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### 5. MISLIGHOLD

##### 5.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

##### 5.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### 6. ÅRSMØTET

##### 6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

##### 6.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

##### 6.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

##### 6.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

##### 6.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.



Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, 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. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 6.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 6.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

i) endring av farger på boligene

j) ytterlige bygging på utomhus-arealene inkl hvor en seksjon har midlertidig bruksrett (f.eks. gjerder, leegger, pergola, solcellepanel etc.). Det skal på forhånd gis skriftlig varsel med tegninger som skal vurderes i sameiermøte og godkjennes av de andre seksjonen før igangsettelse.

#### 6.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 6.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierne råderett

#### 6.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

**6.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7. STYRET****7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av tre medlemmer: en leder og to styremedlemmer.

**7.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge en leder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

**7.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Stemmene beregnes på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

**7.4. Styrets oppgaver**

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

**7.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**7.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

**8. REGNSKAP OG REVISJON****8.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**9. PARKERING**

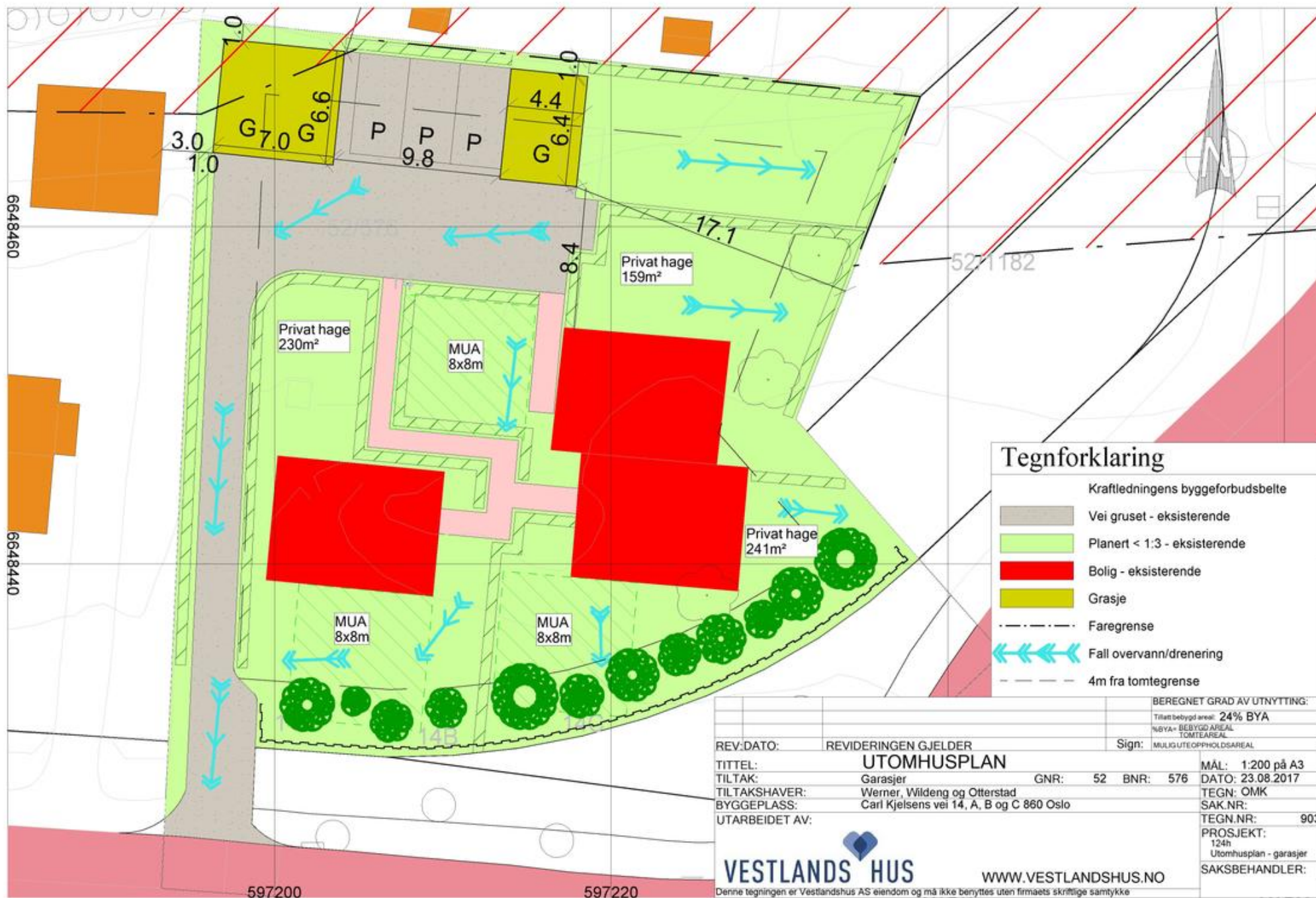
- 9.1** Det er iht til rammetillatelsen og gjeldende utomhusplan datert 23.08.2017 felles parkering for sameiet. Plassene består av tre plasser i garasje, samt tre plasser på terreng mellom garasjene. Parkering skal kun skje på de angitte plassene. Seksjon A: en plass i dobbelgarasje og en plass på terreng nærmest dobbelgarasjen. Seksjon B: en plass i dobbelgarasje og midterste plass på terreng. Seksjon C: en plass i enkelgarasje og en plass på terreng nærmest enkelgarasjen

**10. UTNYTTSELSESGRAD**

- 10.1** Tomten har utnyttelsesgrad på 24%. Gjenværende BYA på tomten etter oppføring av garasjer er 20.9m<sup>2</sup>. Hus C har fått tillatelse til å bygge en noe større garasje (BYA

30.5m<sup>2</sup> versus dobbelgarasje på totalt 49.1m<sup>2</sup>). Gjenværende BYA fordeles følgende:  
seksjon A 8.95 m<sup>2</sup>, seksjon B 8.95 m<sup>2</sup> og seksjon C 3 m<sup>2</sup>.





Denne tegningen er Vestlandshus AS eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Regnskap 2024 CKV 14</b>     |          |
| <b>Saldo per 31.12.23:</b>      | 0.00     |
| <b>Inntekter 2024:</b>          |          |
| Fast innbetaling (10 000/enhet) | 30000.00 |
| <b>Utgifter 2024:</b>           |          |
| Gress etc                       | 500.00   |
| Omkostninger                    | 7.00     |
| Pumpeservice/reparasjon         | 21586.25 |
| Totale utgifter                 | 22093.25 |
| <b>Saldo per 31.12.2024</b>     | 7906.75  |

## PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE I CARL KJELSENS VEI

**Sted:** Carl Kjelsens Vei 14B

**Tid:** 18/4/2023 kl 20.00

Tilstede:

Seksjon A: Andreas Werner og Tone Nordvik

Seksjon B: Sissel Hundhammer og Olav Wildeng

Seksjon C: William Ottestad og Anne Longva

Møteleder: Tone Nordvik

Protokollfører: Tone Nordvik

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

### Saker som var forhåndsmeldt:

- 1) **Forsikring av fellesanlegg:** Per dags dato har hver seksjon forsikret sin enhet men det er ikke en felles forsikring for sameiet. Vil evt skader forårsaket av pumpesystem etc dekkes av egen bolig-forsikring eller bør man ha sameieforsikring for dette?  
Det skal finnes app-system for varsling dersom sensor i pumpene ikke fungerer. William forhører seg om dette.

### 2) Dugnadfordeling:

Følgende oppgaver må utføres:

- Fjerne løv langs kanter og langs veien
- Spyle gårdsplass og vei
- Klippe hekk og trær
- Fjerne grus på område utenfor hekk
- Rullere på klipping av gress «ute»/inne. Hver enhet sørger for sin egen gressklipper
- Spyle søppeldunk
- Fjerne kompost fra fellesareal
- Fylle på bark langs oppkjørsel

Sissel vil fordele oppgaver. Hver seksjons kan utføre oppgavene når det passer dem (innen midten av mai).

### 3) Gjennomgang av utgifter 2022:

Strøm: 2200; (seksjon A)

Bøkehekk: 3000; (seksjon A)

Utemøbler: 1500; (seksjon B)

Seksjon C har allerede overført kr 1000; for hekk.

Tone lager regnskap og fordeler utgifter.

### 4) Budsjett 2023:

Det er avtalt at hver enhet overfører kr 10 000 årlig (833;/mnd) til felleskonto når denne er opprettet.

For 2023 er følgende utgifter planlagt:

- Maling av hele lydmur.
- Nye snøskuffer/spader.
- Strø-sand til vinteren.

### 5) Vedtekter: Gjennomgang av forslag til nye vedtekter.

### 6) Avstemming nye vedtektene: 3/3 for nye vedtekter.

#### Vedtak:

Fremlagte forslag til vedtekter ble enstemmig vedtatt

- 7) **Drenering:** Diskusjon vedr dreneringsrør østlig hjørne mellom hus B og C. Det er viktig med tiltak for overvannsløsning. Vann skal føres bort fra grunnmur og ut på hageareal/fellesareal, f.eks. ved å lage ei renne som tas seg av vannet. Seksjon B ønsker å gjenopprette opprinnelig drenering som beskrevet i e-post i september. Sameiet må følge Oslos kommunes anbefaling på overvannshåndtering. Dette vedtas med 3/3 flertall.

#### Vedtak:

Det ble vedtatt at sameiet møte følge Oslos kommunes anbefaling vedr overvannshåndtering

- 8) **Normal utfoldelse i ulike aldersgrupper:** hva tolereres av aktivitet/lyd? Diskusjon rundt dette. I utgangspunktet følges Naboloven samt regler gjeldende for Oslo kommune. Ved festligheter hvor man regner med at man vil fortsette utover natten (etter kl 23.00) skal det gis nabovarsel i forkant.



- 9) **Snømåking:** Hittil har man byttet på snømåking. Ønske om kjøp av snøfreser, evt snømåkingstjeneste. Aberet med å kjøpe tjenester er at de ofte kommer sent på dagen. Kostnad 10 000 – 15 000/år. Naboer er ikke fornøyd med dette. Snøfreser: enklere å transportere bort snø men trenger vedlikehold og oppbevaringsplass. Trass snørik vinter har det fungert fint med fordeling av snømåking i år, og det besluttes å fortsette med nåværende løsning ytterligere ett år. Vurderes på nytt neste år.
- 10) **Solcellepanel:** Fornuftig å vurdere det. Må finne en løsning som ikke går ut over nabohus. Viktig å innhente god informasjon om evt påvirkning for nabohus (særlig tomannsbolig) før dette godkjennes. Evt innkalle til ekstraordinært årsmøte dersom det er ønskelig med ytterligere diskusjon/avgjørelse før neste årsmøte.
- 11) **Reseksjonering:** Per nå er det kun selve boligene som er seksjonert. Seksjon C ønsker reseksjonering med seksjonering av hageareal hvor den enkelte har bruksrett. Hus A og B ønsker på nåværende tidspunkt ikke dette da man ikke kan se hvilke fordeler det har.
- 12) **Bruk av fellesareal:** Det er ønskelig å avsette et område på fellesarealet til dyrking av grønnsaker etc. Det eniges om to pallekasser hver (like kasser). Kabler etter gressklipper bør fjernes.
- 13) **Gressklipp og vedlikehold av fellesareal:** Dette fordeles mellom enhetene. Sissel vil sende forslag til fordeling for denne sesongen.

Tone Nordvik

William Ottestad

Sissel Hundhammer

#### Øvrige saker:

Saker som ikke var meldt innen fristen men som ble diskutert:

- Informasjonsskriv til leieboere – evt Messenger-gruppe. Det hadde vært fint med et felles informasjonsforum for seksjonseiere/leieboere.
- Husordensregler: William har laget en modifisert versjon av Huseiernes husordensregler. Diskusjon vedr dette. Seksjon A og B mener at man i utgangspunktet ikke har behov for dette da det meste er regulert av Nabolov samt Oslo Kommune. Kan evt være greit for å informere leieboere. Tas opp igjen på neste årsmøte.
- Avløp utenfor kjellerinngang. Viktig at man følger med at dette ikke går tett og fører til oversvømmelse
- Endre farge på husene? Full enighet om dette. Anbefalt maling hvert 10.år, dvs 2026.

#### Valg av styre:

Da sameiet kun består av tre enheter er det besluttet at man fortsetter som før med at samtlige seksjonseier som var tilstede ved årsmøtet er medlemmer av styret. Oppgaver fordeles fortløpende.

## PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE I CARL KJELSENS VEI

**Sted:** Carl Kjelsens Vei 14B

**Tid:** 11/4/2023 kl 18.00

**Tilstede:**

Seksjon A: Andreas Werner og Tone Nordvik

Seksjon B: Sissel Hundhammer og Olav Wildeng

Seksjon C: Anne Longva

**Møteleder:** Tone Nordvik

**Protokollfører:** Tone Nordvik

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

**Saker som var forhåndsmeldt:**

- 1) **Fordeling av dugnad for 2024:** Vi fordeler dugnadsoppgaver/plenklipping som i fjor. Sissel fordeler oppgaver og sender rundt.
- 2) **Bedriftskonto for sameiet:**  
Det er nå åpnet konto for sameiet; kontonr 1520.03.85672  
Det ble ved forrige årsmøtet besluttet årlig innbetaling av kr 10 000/enhet, som innbetales snarest.  
Strøm til felles pumpeanlegg har tidligere blitt belastet enhet A; dette vil nå overføres til og bli belastet direkte fra bedriftskonto. Øvrige utgifter som skal trekkes fra bedriftskonto avklares med de andre enhetene i forkant av kjøp. Det er ett bankkort tilhørende kontoen.
- 3) **Gjennomgang av utgifter 2023:** Enhet A har betalt strøm til felles pumpeanlegg, enhet C har lagt ut for maling. Utgifter sendes til Tone, som vil lage regnskap og fordele utgiftene.
- 4) **Sameieforsikring:** Tilbud fra DNB for sameieforsikring på 40 234/totalt årlig. Dette vil dekke utvendig forsikring for alle enhetene i tillegg til fellesområder. Fordel med sameieforsikring vil evt være en felles egenandel ved skader på uteområdet/fellesområdet. Tilbudet er derimot dyrt i forhold til hva man i dag betaler for utvendig forsikring. Vurdert at det kanskje er viktigere å investere i alarm på telefon for pumper. Enhet C har innhentet prisforslag på

dette: 31 000 for installering, samt månedlig kostnad. Besluttet at man vil undersøke dette videre, forsøke å innhente tilbud fra flere leverandører, før man tar endelig beslutning.

- 5) **Gjennomgang av pumpene:** Ved uvær sommeren/høsten 23 problemer med at pumpene ikke klarte å ta unna alt vannet. Pumpen starter å gå nå vannvået har nådd en viss høyde, og stanser når vannvået er kommet under et visst nivå. Det viste seg da at pumpene var innstilt slik at de pumpet i kun 20 min før det var «obligatorisk» pause. Dette var ikke tilstrekkelig for å få unna vannet, og vannvået steg til over kritisk nivå trass pumpene. Etter konferering med vakttelefon fikk man økt dette til 35 min. Ihht til vakttelefon burde man ikke la pumpene gå i mer enn 35 min av gangen. I følge servicemann er det dog ikke noe problem å la pumpene gå kontinuerlig (vil uansett pauses når vannvået er under et visst satt nivå), og pumpene skal nå være innstilt slik at de kan gå kontinuerlig ved behov. Dette kan enkelt endres av oss. Andreas lager prosedyre for hvordan dette gjøres.
- 6) **Årlig service av pumper?** Service anbefalt hvert 2. år. Sist service i november 23 ved Vislan Rør AS. Vi har hverken fått faktura eller bekreftelse på utført arbeid. Service koster 6800 kr. Neste service planlagt 2025 men vurderes i løpet av 2024 dersom vi ikke mottar bekreftelse på utført service/faktura.
- 7) **Maling av hus:** Anbefalt at dette gjøres hvert 10. år. Tas opp igjen neste år.
- 8) **Annet:** Service på ventilasjonsanlegg. Visstnok anbefalt hvert 5. år. Enhet C har nylig hatt service. Enhet A og B undersøker dette videre og få prisoverslag.

---

Tone Nordvik

Anne Longva

Rolf Olav Wildeng



Utskriftsdato: 03.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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



Utskriftsdato: 03.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                      |                                                         |                    |                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>0301-52/576</b>   | <b>DelNr. 1</b>                                         | Kommunale avgifter | NOK 0,00        |
| Eiendomsadresse:     | Carl Kjelsens vei 14A<br>0860 OSLO                      | Eiendomsskatt      | NOK 0,00        |
| Fakturamottaker:     | Hundhammer Sissel<br>Carl Kjelsens Vei 14b<br>0860 OSLO |                    |                 |
| Eiernavn:            | Hundhammer Sissel                                       | <b>Totalt</b>      | <b>NOK 0,00</b> |
| Ingen forfalte beløp |                                                         |                    |                 |

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt \*:

| Avgift                 | Beløp       |
|------------------------|-------------|
| <b>Totale avgifter</b> | <b>0,00</b> |

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.





Utskriftsdato: 03.06.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

|                        |                                                     |                    |                      |
|------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>0301-52/576/0/1</b> | <b>DelNr. 1</b>                                     | Kommunale avgifter | NOK 24 081,81        |
| Eiendomsadresse:       | Carl Kjelsens vei 14A<br>0860 OSLO                  | Eiendomsskatt      | NOK 17 259,00        |
| Fakturamottaker:       | Nordvik Tone<br>Carl Kjelsens Vei 14 A<br>0860 OSLO |                    |                      |
| Eiervnavn:             | Nordvik Tone                                        | <b>Totalt</b>      | <b>NOK 41 340,81</b> |

| År                                                                      | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer        | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------------|---------|-------------------|------------|-------------|--------------|
| 2025                                                                    | 2025    | 2    | 10 331,87     | 0,00    | 25040001232911013 | 11562696   | 24.04.2025  | 26.05.2025   |
| Totalt å betale                                                         |         |      | 10 331,87     |         |                   |            |             |              |
| Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000. |         |      |               |         |                   |            |             |              |

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

| <b>Avgift</b>          | <b>Beløp</b>     |
|------------------------|------------------|
| Eiendomsskatt          | 17 259,00        |
| Feie- og tilsynsgebyr  | 243,00           |
| Renovasjonsgebyr       | 4 850,29         |
| Vann- og avløpsgebyr   | 18 988,52        |
| <b>Totale avgifter</b> | <b>41 340,81</b> |

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Oslo kommune

Oslo

Plan- og bygningsetaten

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

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

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

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

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

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

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritsens vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

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

### Paragraf 1 – 20

#### § 1 Avgrensning

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

#### § 2 Reguleringsformål

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

#### § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

#### § 4 Bebyggelsesplan

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

#### § 5 Utomhusplan

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

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

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

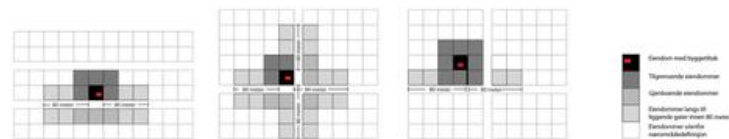
#### § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

##### 6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

##### 6.2

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

##### 6.3

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

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

##### 6.4

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



## 6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

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

## 6.7

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

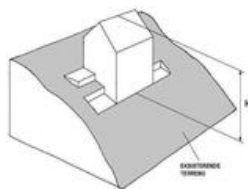
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

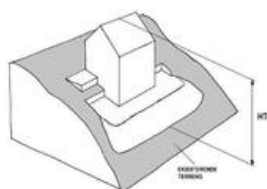
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelte.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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

### § 15 Støy

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

### § 16 Luftforurensning

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

### § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

### § 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

### § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

### Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

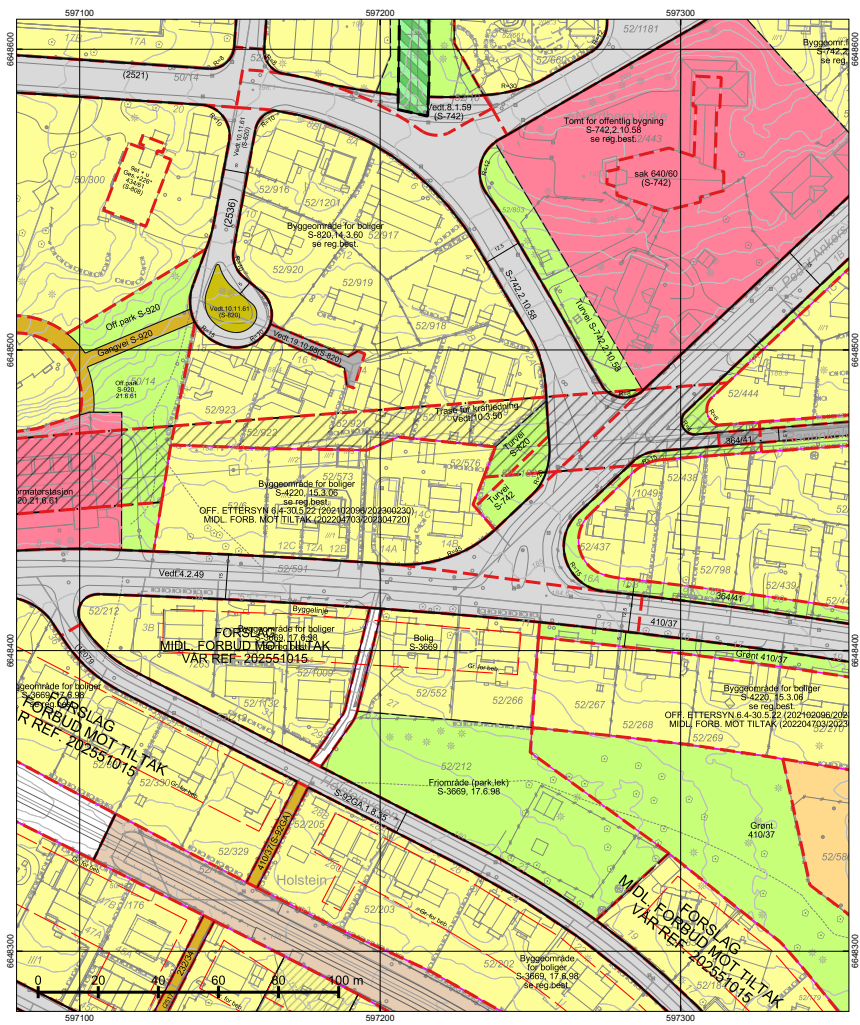
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skuleype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 166 - Ei-verk. m. tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjorebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 3900 - Angitt grennstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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

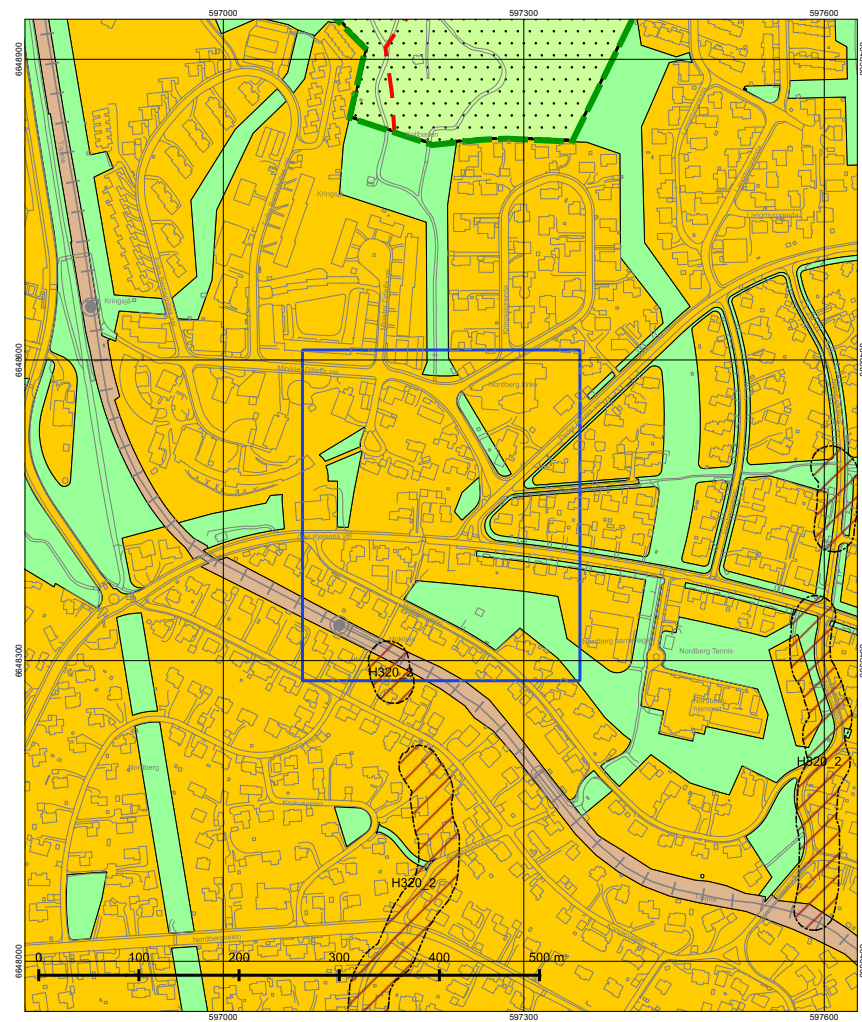
|                                                                                                 |  |                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  <b>Oslo</b> |  | <b>Reguleringskart</b>            |  | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt. |  |
| Dato: 02.06.2025                                                                                |  | Bruker: FME                       |  | Se tegnforklaring på eget ark                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| Målestokk 1:1000                                                                                |  | Ekvidistanse 1m                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Koordinat: EUREF89 - UTM zone 32                                                                |  | Høydereferanser                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                 |  | - Reguleringsplan: Se reg. best.  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                                                                 |  | - Bakgrunnskart: NN2000           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Originalformat: A3                                                                              |  | PlottID/Best.nr: 143870/ 86513248 |  | Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                                                 |  | Adresse: CARL KJELSENS VEI 14A    |  | Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                 |  | Gnr/Bnr: 52/576                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 02.06.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Haydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg. best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p> | <p><b>Naturangfold</b></p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br/>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> |
| <p>PlottID/Best.nr: 143870/ 86513248</p> <p>Adresse: CARL KJÆLSSENS VEI 14A</p> <p>Gnr/Bnr: 52/576</p>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 02.06.2025<br/>Målestokk 1:3000<br/>Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32<br/>PlottID/Best.nr: 143870/86513248<br/>Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP</p> | <p><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://o62.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://o62.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

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 FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdata.no](http://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, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://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](http://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, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvkoger, 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 ferskvannskollet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, grår-eggskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

|  |                                |                                                        |                |                                                                                |                             |
|--|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Plan- og bygningsetaten</b> | Besøksadresse:                                         | Sentralbord:   | 02 180                                                                         | Bankgiro: 1315.01.01357     |
|  | Boks 364 Sentrum<br>0102 Oslo  | Vahls gate 1, 0187 Oslo<br><br>www.pbe.oslo.kommune.no | Kundesenteret: | 23 49 10 00<br>Telefaks: 23 49 10 01<br>E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no | Org.nr.: 971 040 823<br>MVA |



## V040249

Den med ble strek innrammete del av planen er godkjent på instruks.

V040249 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 04.02.1949

**Vedtatt av:** Reguleringsjefen

**Vedtaksdokumenter:** [194902528](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA





## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten ([www.byggesak.com](http://www.byggesak.com)).**

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

### Høydegrunnlag

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

### Virkninger av planbestemmelser

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

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

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

## Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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



## V100350

Godkjent i henhold til instruks trace for kraftledning ved Carl Kjelsens vei.

V100350 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 10.03.1950

**Vedtatt av:** Reguleringssjefen

**Vedtaksdokumenter:** [195002366](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** 4244/49 (18.8.49)

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



## S-355

Regulering av Peder Ankers vei mellom Carl Kjelsens vei og Maridalsveien.

S-355 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.01.1949

**Vedtatt av:** Forsynings og gjenreisningsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:**

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## S-820

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr.52 bnr.9, Holstein.

**Vedtaksdato:** 14.03.1960

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [196001453](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V101161, V191065

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

### Vedtekter som hører til bebyggelsesplan for gnr. 52, bnr.9, Holstein.

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen. Våningshusene skal ikke være over 2 etasjer og med garasjer ikke over 1 etasje.
- § 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til regulerte veier og eiendomsgrenser.
- § 3. Gesimshøyden må ikke være over 6,5 meter og mønehøyden ikke over 8,5 meter. Ens takform og takvinkel må gjennomføres. Det gjelder også garasjene.
- § 4. Garasjenes størrelse må ikke overstige 25 m2.
- § 5. Mot regulert vei oppsettes tregjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og høyde. Før gjerde oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings og beplantningsplan.
- § 6. Hus, -garasje-, og gjerdefarge samt gjerdets konstruksjon må godkjennes av bygningskontrollen.
- § 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker eller planeres slik at det kan virke sjenerende for naboene. Disposisjons- og planeringsplan skal godkjennes av bygningskontrollen i forbindelse med byggeanmeldelsen.
- § 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Siril Storeby  
CARL KJELSENS VEI 14A

Deres ref:  
Bestillingnr.: 86513248  
8563739

Vår ref (Saksnr):

Dato: 02.06.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.52 BNR. 576

Vi viser til bestilling av 20250530 for CARL KJELSENS VEI 14A.

**GNR. 52 BNR. 576**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1951.

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

**2089 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

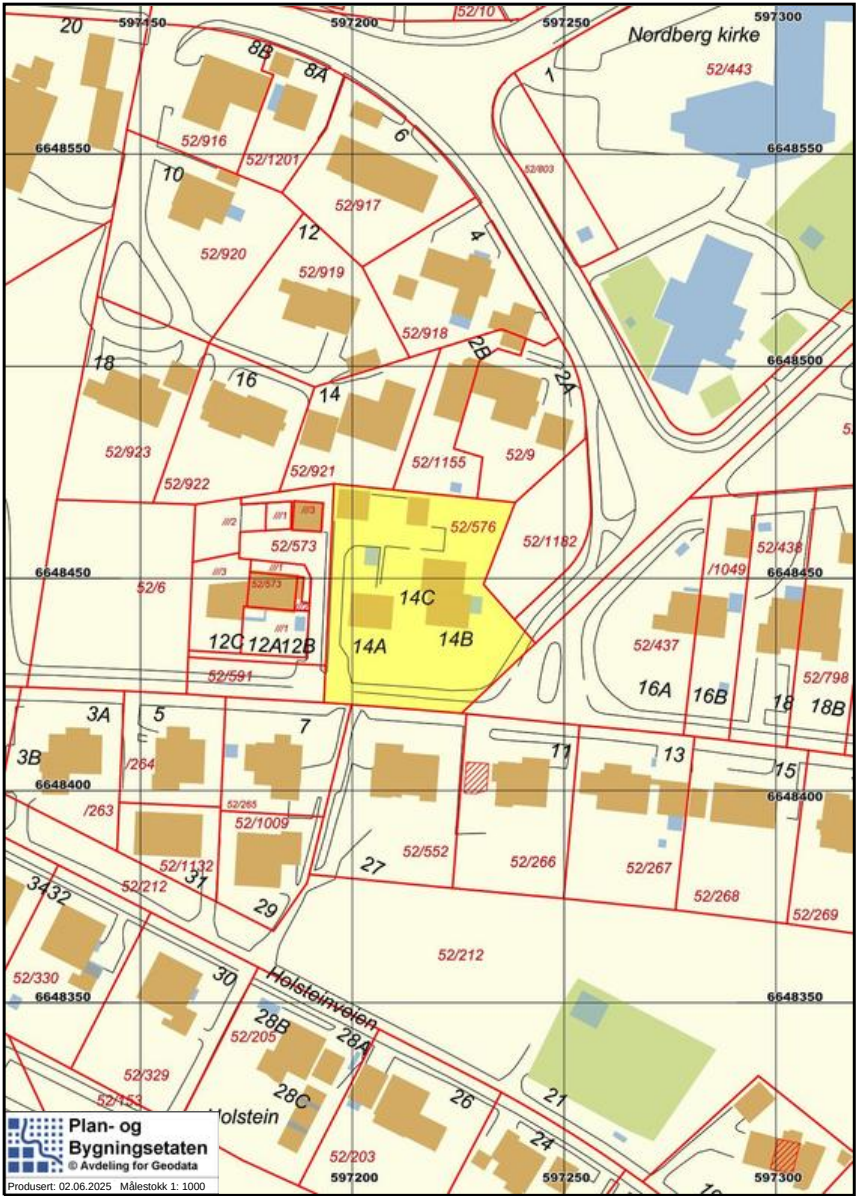
Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlv gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



**Skatteetaten**Dato  
30.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO**Bekreftelse på formuesverdi:****Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 52      Bnr 576      Fnr 0      Snr 1

**Eiendommens adresse:**

Carl Kjelsens vei 14A, 0860 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Som primærbolig:   | kr 7 544 450  |
| Som sekundærbolig: | kr 17 206 357 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Om bestillingen

|                |             |                  |                           |
|----------------|-------------|------------------|---------------------------|
| <b>Ordrenr</b> | <b>Dato</b> | <b>Referanse</b> | <b>Bestiller</b>          |
| 00025277       | 02.06.2025  | 14-0364/25       | P33 EIENDOMSMEGLING<br>AS |

## Om dokumentet

**Ident**  
2015/359757/200

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

|                    |                |                                     |                                        |
|--------------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>E-post</b>      | <b>Telefon</b> | <b>Besøksadresse</b>                | <b>Postadresse</b>                     |
| post@kartverket.no | 32 11 80 00    | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |



Attestert kopi av dok.nr. 2015/359757/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-02 10:50

Side 1 av 1

Fødselsnr./Orgnr. 995318253

**ERKLÆRING**

Vedrørende gnr. 52, bnr. 576, Carl Kjelsens vei 14 i Oslo, Hus A-B, saksnummer 201305245, og hus C, saksnummer 201305254.

- Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:  
  
Carl Kjelsens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.  
  
Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veinbredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til i tråd med den til enhver tid gjeldende regulering på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veinbredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.
- 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.
- Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.
- 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 avgrensning fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomsserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

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

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420.

*Jan-Kare Østgaard* 21. den 04. 20.15  
Fødselsnr./Orgnr. 715199681

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

*Jan-Kare Østgaard* 21. den 04. 20.15  
Fødselsnr./Orgnr. 715199681

Doknr: 359757 Tinglyst: 24.04.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  | Bestiller                 |
|----------|------------|------------|---------------------------|
| 00025279 | 02.06.2025 | 14-0364/25 | P33 EIENDOMSMEGLING<br>AS |

## Om dokumentet

## Ident

2015/1061391/200

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

|                    |             |                                     |                                        |
|--------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| E-post             | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
| post@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1061391/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-02 10:52

Side 1 av 8

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstiller, Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601914345  
Vedlegg: Ja

| Rekvirent av tinglysing            |                       |                                 |  |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|
| Organisasjonsnr                    | Navn                  | Adresse                         |  |
| 971040823                          | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |  |
| Rekvirent(er) av forretning        |                       |                                 |  |
| Fødselsdato/Orignr                 | Navn                  | Bruksenhel                      |  |
| 130686                             | ØSTGAARD JAN-KÅRE     | H0101                           |  |
| 993897817                          | TAAJE HOLDING AS      | Korovs gate 51A, 0196 OSLO      |  |
| Matrikkelenheter som er seksjonert |                       |                                 |  |
| Knr                                | Gnr                   | Bnr                             |  |
| 0301                               | 52                    | 576                             |  |

| Nye seksjoner |     |     |     |
|---------------|-----|-----|-----|
| Knr           | Gnr | Fnr | Snr |
| 0301          | 52  | 576 | 0   |
| 0301          | 52  | 576 | 1   |
| 0301          | 52  | 576 | 0   |
| 0301          | 52  | 576 | 2   |
| 0301          | 52  | 576 | 3   |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 1061391 Tinglyst: 13.11.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10.11.2015 09.40

Side 1 av 1





Attestert kopi av dok.nr. 2015/1061391/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-02 10:52

Side 2 av 8

Plan- og bygningsetaten  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KØPI

Skjemaset returneres til:  
Ullevål eiendomsmegling AS, Sognsveien 70a, 0855

**Begjæring 1) om:**  
☒ Oppdeling i eierseksjoner  
☐ Reseksjonering

**1. Eiendommen**

| Kommune | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonnr. |
|---------|-------------|------|------|---------|------------|
| 0301    | Oslo        | 52   | 576  |         |            |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr. | Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn              | Ideell andel 3) |
|------------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 0968       | 993897817                | Taahe Holding AS  | 1/2             |
|            |                          | Jan-Kåre Østgaard | 1/2             |

**3. Begjæring**

| S-nr. | Formål 4) | Brak teller 5) | Tilleggs-areal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brak teller 5) | Tilleggs-areal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brak teller 5) | Tilleggs-areal 6) | S-nr. | Formål 4) | Brak teller 5) | Tilleggs-areal 6) |
|-------|-----------|----------------|-------------------|-------|-----------|----------------|-------------------|-------|-----------|----------------|-------------------|-------|-----------|----------------|-------------------|
| 1     | B         | 195            | 13                |       |           | 26             |                   | 37    |           |                | 49                |       |           |                |                   |
| 2     | B         | 195            | 14                |       |           | 26             |                   | 38    |           |                | 60                |       |           |                |                   |
| 3     | B         | 195            | 16                |       |           | 27             |                   | 39    |           |                | 61                |       |           |                |                   |
| 4     |           |                | 16                |       |           | 28             |                   | 40    |           |                | 62                |       |           |                |                   |
| 5     |           |                | 17                |       |           | 29             |                   | 41    |           |                | 63                |       |           |                |                   |
| 6     |           |                | 18                |       |           | 30             |                   | 42    |           |                | 64                |       |           |                |                   |
| 7     |           |                | 19                |       |           | 31             |                   | 43    |           |                | 65                |       |           |                |                   |
| 8     |           |                | 20                |       |           | 32             |                   | 44    |           |                | 66                |       |           |                |                   |
| 9     |           |                | 21                |       |           | 33             |                   | 45    |           |                | 67                |       |           |                |                   |
| 10    |           |                | 22                |       |           | 34             |                   | 46    |           |                | 68                |       |           |                |                   |
| 11    |           |                | 23                |       |           | 35             |                   | 47    |           |                | 69                |       |           |                |                   |
| 12    |           |                | 24                |       |           | 36             |                   | 48    |           |                | 70                |       |           |                |                   |

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 585 = nevner: 585

**4. Supplerende tekst 7)**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 29.15 Partenes underskrift Jan-Kåre Østgaard Hanne Rønningen  
Elektronisk utgåve Begjæring om oppdeling/reseksjonering

RETT KOPI BEKREFTES  
Side 1 av 3  
Hanne Rønningen  
Eiendomsmegler MNEF



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1061391/200  
Attesteringstidspunkt 2025-06-02 10:52

Side 3 av 8

**5. Egenerklæring**  
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 bruksenheter i eiendommen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningstloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningstloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom.

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 (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgli eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger m.v.**  
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefello/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|--------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OSLO 29/15   | Hanne Rønningen                          | Jan-Kåre Østgaard                                                                                                              |

Elektronisk utgåve Begjæring om oppdeling/reseksjonering

RETT KOPI BEKREFTES  
Side 2 av 3  
Hanne Rønningen  
Eiendomsmegler MNEF

**8. Styrets samtykke m.v. ved seksjonering <sup>9)</sup>**

Undertegnede erklærer at

☐ Styret samtykker til seksjonering (§ 12),  
 eller  
☐ Styret erklærer at samelemet har samtykket til seksjonering (§ 30)

Sted og dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Behøring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  
☒ Tillatelsen er innvillt nedenfor  
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. Bnr. Fnr. Snr.  
 52 576

Sted og dato: \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift: \_\_\_\_\_ kommune

*Oslø 6.11.15*

**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Føhet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligsesjon, N = næringsseksjon, SB = sameiesesjon bolig, SN = sameiesesjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantrett innvillt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvingingsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tititler samtykke til reseksjonering. I de tititler hvor samelemetets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.

Dato: \_\_\_\_\_ Partenes underskrift: \_\_\_\_\_

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdelingsreksjonering

Side 3 av 3

RETT KOPPI BEKREFTES

 Hanne Rønningen  
 Eiendomsmegler MNEF

VEDLEGG 1 av 4

**A0001-D1**

**Buskapsen**

SNR 1  
 SNR 2  
 SNR 3  
 TELESOMTIDE

A31AS - 1.2001-400

**Tilskshaver**  
 Hanne Rønningen AS  
 Eiendomsmegler MNEF  
 0407 10 10 10  
 0407 10 10 10

**Ansikt**  
 Hanne Rønningen AS  
 Eiendomsmegler MNEF  
 0407 10 10 10  
 0407 10 10 10

**Carl Kjelsensvei 14**  
 Illustrasjons- og utomhusplan

**A0001-D1**

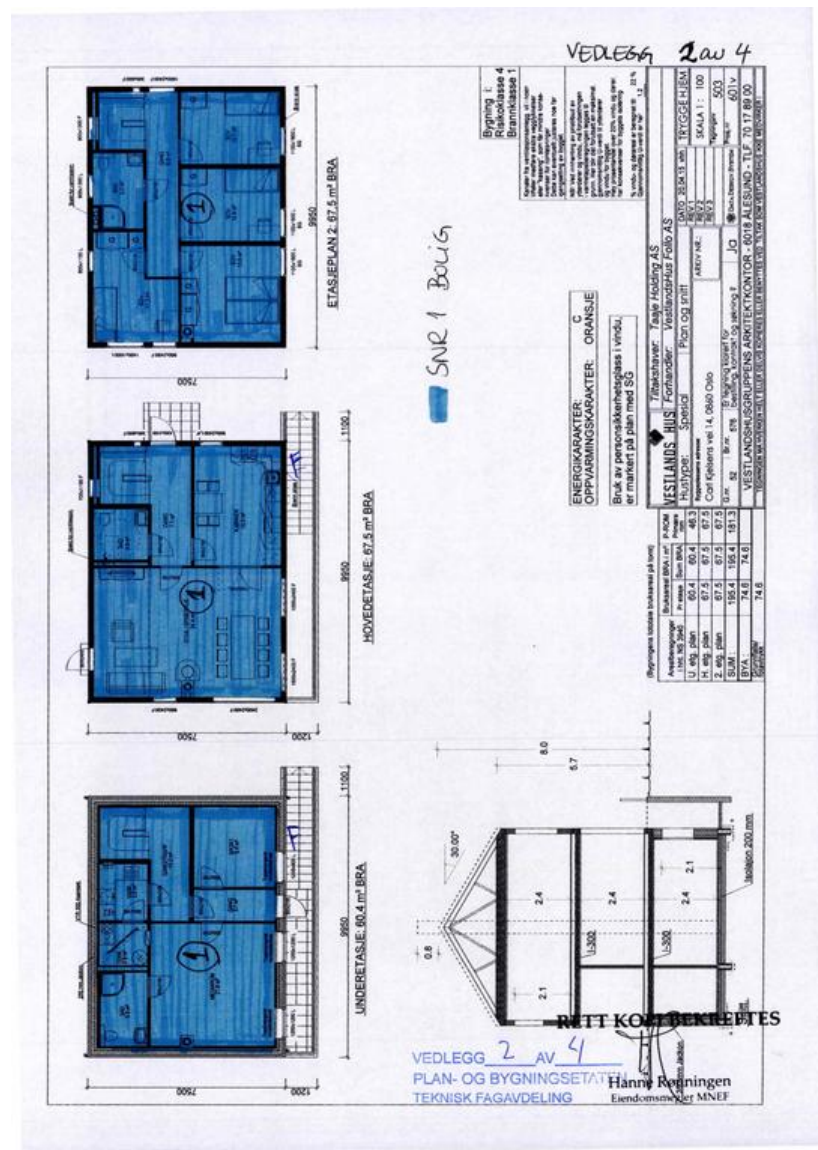
**TEKNISK FAGAVDELING**

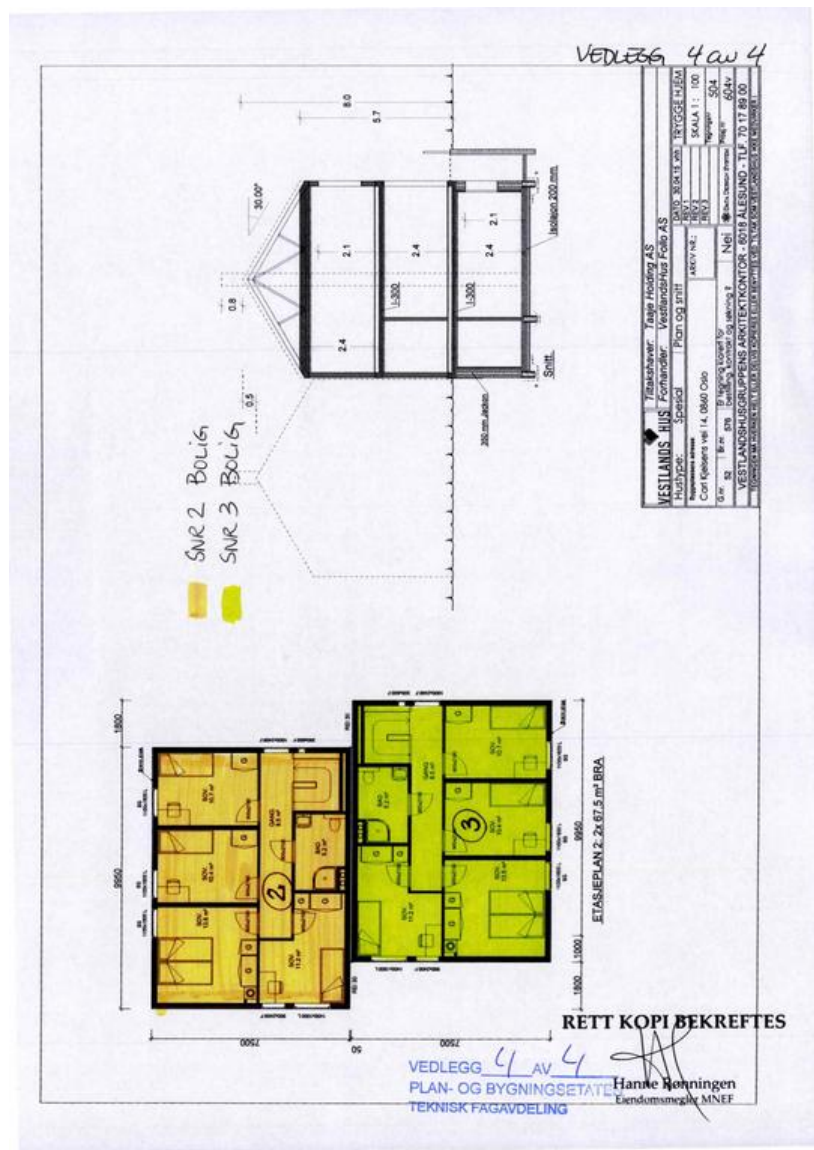
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

**RETT KOPPI BEKREFTES**

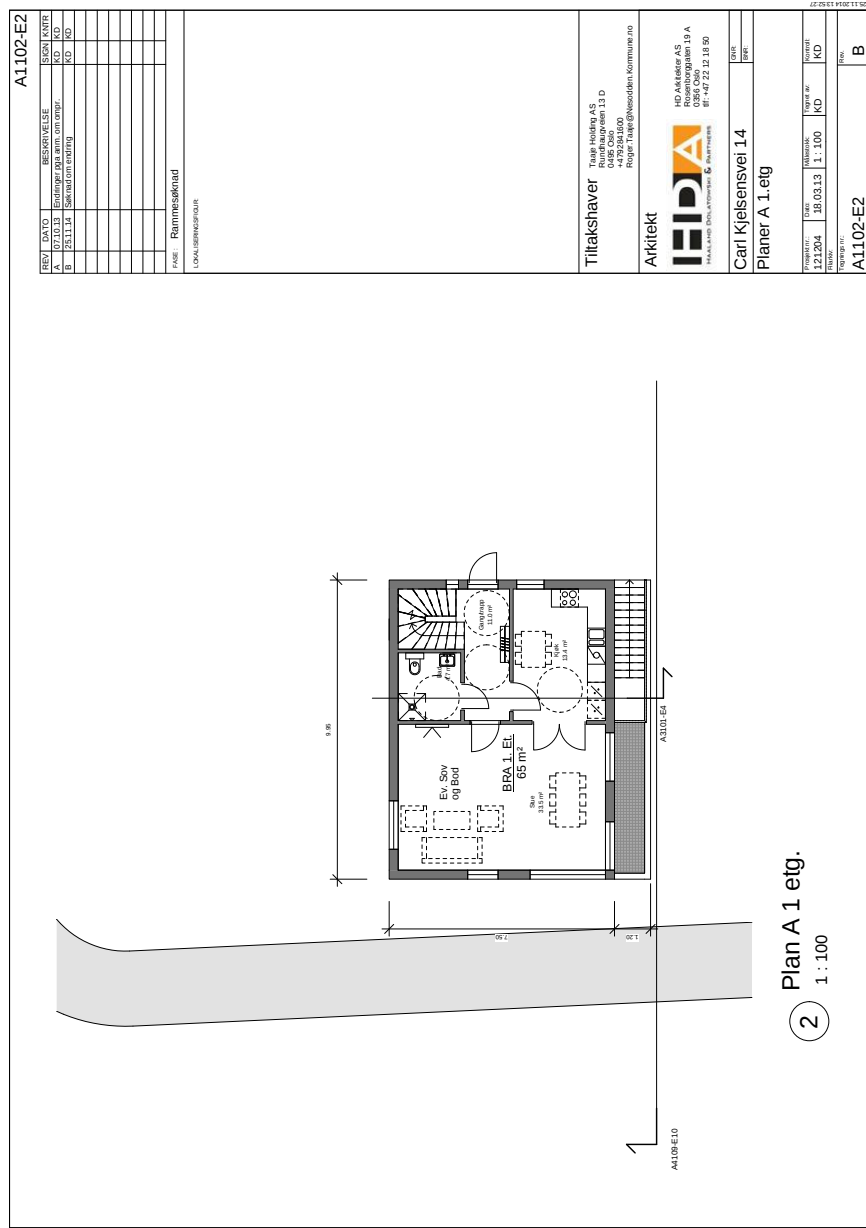
**Hanne Rønningen**  
 Eiendomsmegler MNEF

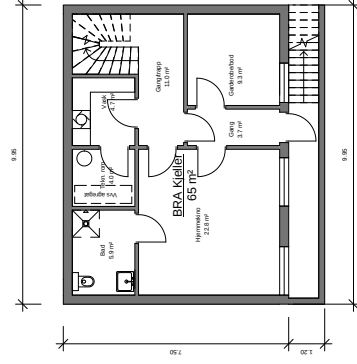












1 Plan A Kjeller  
1 : 100

1 : 100

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| 25.11.2014 19:52:17 |  |  |
|---------------------|--|--|

[illegible]





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

VESTLANDSHUS FOLLO AS  
Nygårdsveien 55B  
1400 SKI

Deres ref.: Vår ref.: 201305245-50 Saksbeh.: Inger Jul Hansen Dato: 04.10.2017  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: CARL KJELSENS VEI 14 Eiendom: 52/576/0/0  
Tiltakshaver: TAAJE HOLDING AS Adresse: Rundhaugsveien 13 D, 0495 OSLO  
Søker: VESTLANDSHUS FOLLO AS Adresse: Nygårdsveien 55B, 1400 SKI  
Tiltakstype: Enebolig – Hus A Tiltaksart: Oppføring

### Ferdigattest - Carl Kjelsens vei 14

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.08.2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201305245 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Avkjørselsplan                                                              | A0005-D5   | 20.09.2013 | 11/21  |
| Snitt                                                                       | A3101-E4   | 20.09.2013 | 11/26  |
| Plan A 2. etasje                                                            | A1103-E3   | 07.10.2013 | 14/4   |
| Plan kjeller, BC                                                            | A1104-E1   | 25.11.2014 | 21/8   |
| Plan 1. etasje, BC. Rev B                                                   | A1105-E2   | 25.11.2014 | 21/9   |
| Fasade sør A. Rev B                                                         | A4103-E7   | 25.11.2014 | 21/10  |
| Fasade vest A. Rev B                                                        | A4101-E5   | 25.11.2014 | 21/11  |
| Fasade øst A. Rev B                                                         | A4104-E8   | 25.11.2014 | 21/12  |
| Fasade sør BC. Rev B                                                        | A4108-E8   | 25.11.2014 | 21/13  |
| Fasade vest BC. Rev B                                                       | A4106-E6   | 25.11.2014 | 21/14  |
| Fasade nord BC. Rev B                                                       | A4105-E5   | 25.11.2014 | 21/15  |
| Plan kjeller - A. Rev C                                                     | A1101-E1   | 25.11.2014 | 38/2   |
| Plan 1 etasje - A. Rev B                                                    | A1102-E2   | 25.11.2014 | 38/3   |
| Situasjonsplan. Rev                                                         | A0003-D3   | 18.08.2017 | 44/3   |
| Situasjonsplan - som bygget. Rev                                            | 901        | 18.08.2017 | 44/4   |
| Utomhusplan - som bygget. Rev                                               | 900        | 18.08.2017 | 44/5   |

Pålegget om ferdigstillelse av 12.08.2015 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Saksnr: 201305245-50

Side 2 av 2

**Sluttrapport for avfallshåndtering**  
Seriesak: 201305254 og 201305245.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

**Klageadgang**  
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.10.2017 av:

Inger Jul Hansen - saksbehandler  
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:  
TAAJE HOLDING AS, Rundhaugsveien 13 D, 0495 OSLO, roger.taa@nesodden.kommune.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA





Nordvik

# Kontaktinformasjon

---

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](https://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

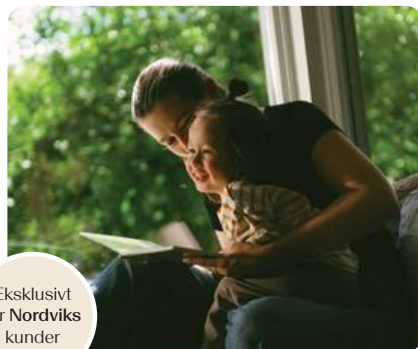






## Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 19 200,-**

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

**Pris: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



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



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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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



4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreterett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Carl Kjelsens vei 14A 0860 OSLO

Betegnelse: Gnr 52, bnr 576, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



