

Bøgata 3

2 soverom | 74 kvm | Tomannsbolig





Velkommen til

Bøgata 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Sjelden mulighet i ærverdig trehus på sjarmerende Kampen |
Halvpart av tomannsbolig | Frodig og solrik felles hage

Prisantydning	6 250 000,-
Omkostninger	157 340,-
Totalpris	6 407 340,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 500,-
BRA-i	74 kvm
Soverom	2
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1889
Eierform	Eierseksjon

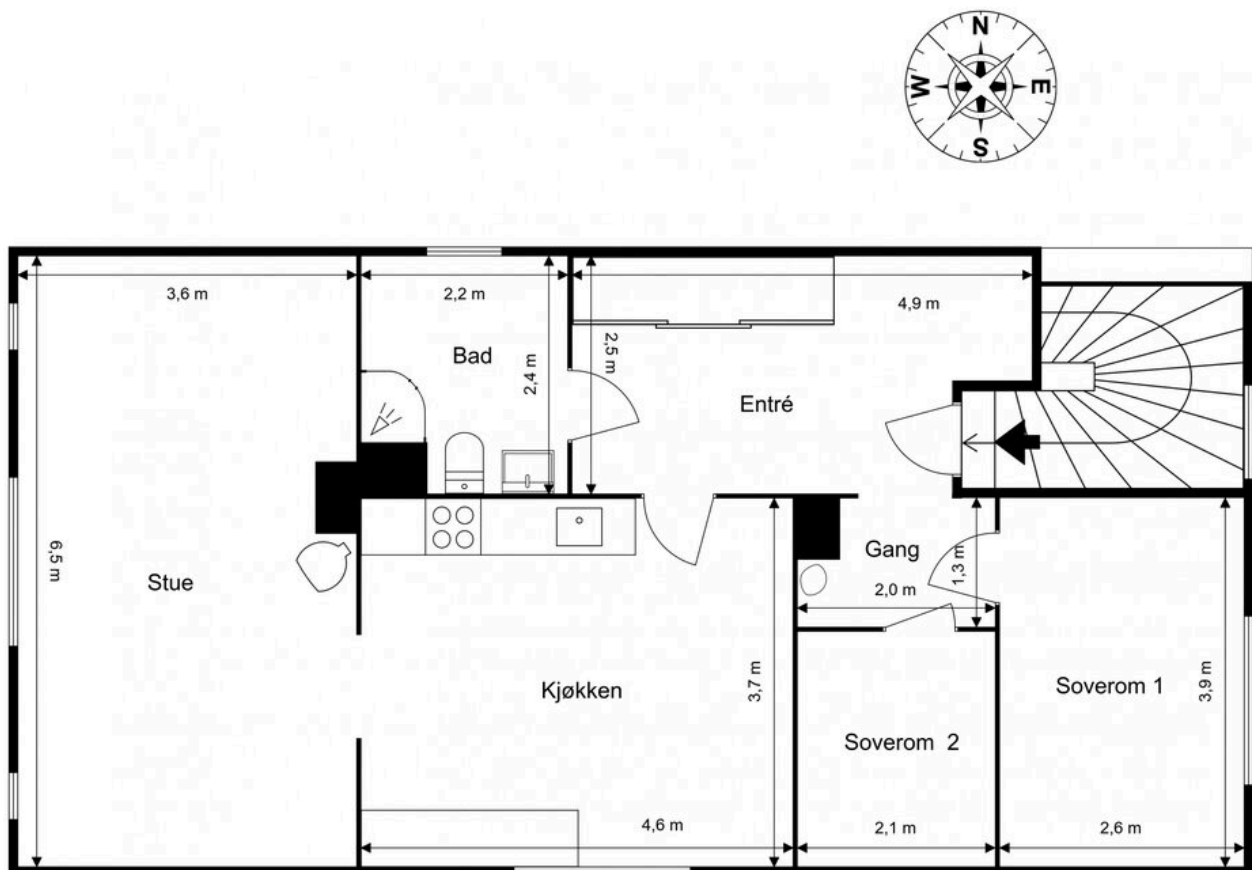
Kort fortalt

Velkommen til Bøgata 3! Her får du en sjelden mulighet til å sette ditt eget preg på et gammelt trehus med sjel og moderniseringsbehov.

Sjarmerende og historisk bolig i et fredet trehus fra 1889, idyllisk beliggende på Kampen. Boligen utgjør en del av en tomannsbolig og har et bruksareal på 74 m², med et gulvareal på 78 m². Boligen har en fin planløsning med stue, kjøkken, bad, entré og 2 soverom. Her får du muligheten til å skape ditt eget hjem og sette ditt preg på en bolig med mye historie og særpreg. Eiendommen ligger midt i den karakteristiske trehusbebyggelsen, med Kampen kirke og Jordal Amfi som nærmeste naboer.

- Historisk og fredet trehus fra 1889
- Horisontaldelt
- 74 m² BRA / 78 m² gulvareal
- 2 soverom
- Idyllisk beliggenhet på Kampen
- Felles skjermet hage

Bøgata 3 2. Etasje



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

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0365/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bøgata 3, 0655 OSLO
Gnr 231, bnr 581, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sissa Lindqvist ved Ida Amanda Lindqvist iht fullmakt.

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
156 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

157 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 407 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 427 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1889

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

4 m2 (grunnet skråtak). Gulvareal er 78 kvm.

Standard

Felles inngangsparti og trappeløp:
Når man kommer inn døren møtes man av en felles gang, hvor trappen opp til andre etasje leder til denne boligen.

Stue:

Boligen har en lys og innbydende stue, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig og god romfølelse. Med sine gode muligheter inviterer stuen til å sette sitt eget preg og skape et hjem tilpasset egne behov og stil.

Kjøkken:

Boligen har et romslig kjøkken med god plass til både spisebord og kjøkkensone. Benkeplaten er i laminat på den ene siden og tre på den andre, og kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer samt mekanisk avtrekksvifte over komfyren. Fra kjøkkenbordet har du en koselig utsikt til Kampen kirke.

Bad:

Belegg på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servant

med ett greps blandebatteri fra Oras.

Soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende skapplass. Soverom 2 er fleksibelt og kan benyttes som barnerom eller kontor, alt etter behov.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid – på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Byttet gulv og satt inn dusjkabinett ca 2010. Vasken byttet ca 1985.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte takstein ble byttet ut og pipene ble rensert ca 2020. Utført av Pipe eksperten
AS. Vedovnen på stua ble satt inn ca 2010, og to gamle kakkelovner ble tatt bort (en utenfor soverommene og en på kjøkkenet).
Huset ble malt sist ca 2005.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble satt inn elektriske varmeovner og oppgradering av belysning i ca 1984. Samsvarserklæring foreligger ikke da det kom i 1999.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Ca 20-25 år siden

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var kun utlagsvask, kaldt vann og utedo i 1980. Det ble satt inn toalett, vask på bad og kjøkken og varmtvannsbereder i kjelleren i ca

1984

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn et vindu i skråtaket på det ene rommet i ca 1992

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Det har vært lekkasje fra vinduet i taket på badet i forbindelse med kraftig regnvær

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det er en sprekk i det ene vinduet på kjøkkenet. Noen av vinduene kan være vanskelige å åpne/lukke. Det varierer noe ut ifra luftfuktighet

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Sluk på badet var tett og ble utbedret av rørlegger

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Husets fasade er verneverdig og kan ikke endres.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

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

Halvpant 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass og koblet glass. Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og

materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befarings. Forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Fuktsikring og drenering

- forhøyet fuktnivå i overflater
- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutsalg på puss eller maling

Grunnmur og fundament

- symptom på setninger (skråriss mm)

Rom under terreng

- salt/kalkutsalg på murflater
- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Yttervegg og fasade

- malingsavflassing og oppsprekket panel
- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Etasjeskille og gulv på grunn

- høyde avvik

Kjøkken - Overflater og innredning

- det er fuktsvellinger i benkeplaten og benkeskapet ved oppvaskkummen -
- det er høy slitasje på innredning

Kjøkken - Trekk

- kullfilter ventilator

Avløpsrør

- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Vannledninger

- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Varmtvannsbereder: Felles i kjeller.

- bereder er ikke lekkasjesikret

Ventilasjon

- det er ingen ventilasjon i boligen utover å åpne vinduer

Våtrom - Overflate vegg/himling

- riss/sprekker i flisfuger - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge bak dusjkabinettet

Våtrom - Overflate gulv

- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsone - ujevnt fall med fare for vannansamling

Våtrom - Ventilasjon

- påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Våtrom - Dokumentasjon

- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:

Terrengforhold:

- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren

Vinduer og dører

- værslitte karmen med behov for vedlikehold
- uttørkede kittfals og malingsavskalling
- råteskader i karmen
- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Takkonstruksjon og loft

- betydelig nedbøyning eller deformasjon
- ingen lufting av konstruksjonen

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

- ikke membranbran på vegger

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

(hulltaking/fuktmåling)

- hulltaking er utført, men ikke mot bruksvannsutslipp

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er godkjent. Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og takteking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig. Det er ukjent om dette er mulig å gjennomføre da huset

er fredet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Hvitevarer på kjøkken kan medfølge hvis ønskelig. Vegghengte bilder og lamper medfølger ikke. Vaskemaskin medfølger ikke.

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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er G

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Vedovn

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 500,- pr. mnd.

- Inkluderer:
- Kommunale avgifter
 - Forsikring av bygningsmasse
 - Strøm til fellesarealer

For denne seksjonen utgjør kommunale avgifter kr 20.000 per år, forsikring av bygningsmasse kr 11.400 per år og strøm til fellesarealer ca. kr 8.000,- per år. Dette gir månedlige felleskostnader på ca kr 3.500,- per mnd.

I praksis betaler man ikke månedlige felleskostnader, men man dekker regningene når de mottas. Tallene over er basert på fakturaer for 2024 til 2026 og kjøper må forvente at disse kan variere noe.

Sameiet er såpass lite at det ikke er registrert i Brønnøysund, det praktiseres heller ikke forretningsførsel og sameiet har ingen konto. Løpende utgifter deles på brøk 1/2.

Kommunale avgifter

Kr 20 000,-pr. 2026

Kommunale avgifter faktureres totalt for begge enhetene. Fordeles 50/50 med boenheten under.

Herav:

Feie-og tilsynsgebyr 474,00

Renovasjonsgebyr 20 672,79

Vann-og avløpsgebyr 18 414,80

Totale avgifter 39 561,59. For denne seksjonen blir da beløpet ca. kr 20.000 per år.

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

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold, internett/TV, innboforsikring, eventuelt alarm og strøm til egen seksjon.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 887 448,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 549 793,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 423 kvm (Eiertomt)

Frodig og pent opparbeidet felles hage med plen, prydbusker og frukttrær. Tomten gir mulighet for mange soner hvor man kan nyte lange sommerdager.

Arealbekræftelse fra Oslo er vedlagt salgssoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bøgata 3 ligger midt på idylliske Kampen, i et av Oslos mest særpregede boligområder. Eiendommen er vedtaksfredet av Riksantikvaren, og fredningen omfatter hovedbygningen, hagen og det historiske uthuset. Huset ble oppført i 1889 og er en del av den karakteristiske trehusbebyggelsen som gjør Kampen til et helt eget sted i Oslo.

Her bor du midt blant gamle trehus, små gater og hager, med en rolig og idyllisk atmosfære rundt deg. Kampen kirke og Jordal Amfi ligger som nærmeste naboer, mens Vålerenga er like i nærheten. Samtidig er du tett på alt det byen har å by på.

Fra boligen er det kort spasertur til hyggelige kaféer, spisesteder og dagligvarebutikker. I nærområdet finner du blant annet Kampen Bistro og Kampen Kaffe & Bar. På Tøyen ligger populære Postkontoret. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Coop Prix og Rema 1000, begge i kort avstand.

Området byr på flotte grøntområder som Kampen Park, Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyenbadet, perfekte for rekreasjon og sommerdager. Ønsker du mer byliv, har du kort vei til Grünerløkka, Grønland, Bjørvika og sentrum.

Rett i nærheten ligger Kampen Gård, et sted hvor barn

kan leke, lære og få gode opplevelser i grønne omgivelser. Her møtes mennesker på tvers av alder og bakgrunn i arbeidet med dyr og planter, og tempoet senkes naturlig i møte med gårdslivet. Et varmt og inkluderende nabolagstilbud som gir ekstra kvalitet til hverdagen på Kampen.

Thorbjørn Egners plass er en viktig møteplass i området og fungerer som et naturlig samlingspunkt for beboere og besøkende.

For den treningsglade er det gangavstand til SATS Kampen og Fresh Fitness Ensjø. Like ved ligger også oppgraderte Jordal Idrettspark med Jordal Amfi og flotte parkområder langs Hovinbekken.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra holdeplassen Kampen har du kort vei til buss linje 60, og en kort spasertur ned til Galgeberg gir deg forbindelse videre med linje 37 og 20. Tøyen T-banestasjon, med linjene 1–5, ligger også i gangavstand. På den måten kommer du deg effektivt rundt i byen uansett hvor du skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foreliggende bygningsanmeldelse av eiendommen datert til 1879

I tillegg foreliggende det foreliggende det:

- Ferdigattest for rehabilitering av 2 pipeløp 2019.
- Exdok for tilbygg og forandring fra 1922.
- Tilbygg og forandring 1921

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

2 kott er innlemmet i stuen, dette er søknadspliktig.

Selger har ikke søkt om dette.

2 kott er innlemmet på soverommene, dette er søknadspliktig. selger har ikke søkt om dette.

1 kott er innlemmet i gangen, dette er søknadspliktig. selger har ikke søkt om dette.

Det er søknadspliktig å bruksendre fra kott/bod til rom for varig opphold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående plansaker:

Bøgata 5 med flere - Utarbeidelse av planforslag - Bolig og oppfølging av MFT
Saksnummer: 202550988

Eksisterende bygningsmasse

Er det eksisterende bygninger på området du ønsker å regulere? Ja

Beskriv kort hvordan planområdet er bebygget og brukt idag: Eiendommen er bebyggt med et hovedhus/bolighus. Det tidligere uthuset er revet og erstattet med et nytt bolighus.

Planlegger du å gjenbruke eksisterende bygg, bygningskomponenter eller bygningsmaterialer? Beskriv og begrunn kort: Planen har til hensikt å regulere hele eiendommen med bebyggelse og hage til hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø. Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse.

Eiendommen er regulert til boligformål i dag. Det åpnes ikke for ny boligbebyggelse på eiendommen.

Eiendommens frodige hage er i dag en viktig bidragsyter til innrammingen av Kampen kirke og Thorbjørn Egners plass. En nedbygging av hagen vil påvirke og redusere en hittil helhetlig bevart bystruktur og innrammingen av et av Kampens viktigste byrom. En utbygging av hagen vil videre kunne utfordre fredningen av nabobebyggelsen i Bøgata 3. Det er allerede realisert et nybygg på eiendommen (PBE saksnr 201817458), og Byantikvaren vurderer eiendommen som fullt utnyttet. Hensikten med reguleringsplanen er å sikre de høye kulturminneverdiene for fremtiden.

Hensikten med planen er å regulere hele eiendommen med bebyggelse og hage til hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø. Planen åpner ikke for ny bebyggelse.

Tilknyttede saker

202520873 Bøgata 5 A-C - Midlertidig forbud mot tiltak
202509348 Bøgata 5A - bruksendring fra butikklokale i kjeller til bolig og ombygging av eksisterende boenheter - Tidligere adresse: Bøgata 5

Kampengata 19A - bruksendring av kalde loft, ombygging og fasadeendring. Saksnummer 202608075

Omsøkt tiltak:

- Bruksendring av seksjonens kalde loft til boligformål
- Endring i bærende konstruksjoner med innsetting av ny

trapp til loft

- Fasadeendring (4 takvinduer, 2 tilbakeførte vinduer i 2. et og lukket vindfang jf. Byantikvarens samtykke)

Bøgata 10 - rehabilitering av fasade, utskifting av vinduer, balkongdører og balkonger. Saksnummer 202607661
Søknaden omfatter rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer, balkongdører og balkonger i et boligbygg i Bøgata 10. Det søkes om etterisolering og tilbakeføring av fasaden med pusset overflate. Samtlige vinduer og balkongdører skiftes ut. Balkongene gis et nytt arkitektonisk uttrykk, men uten endringer i størrelse eller plassering.

Aurskoggata 1 A-E - bruksendring fra barnehage til bolig og oppføring av to nybygg med tre boenheter.
Saksnummer 202511003

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:

301/231/581/2:

14.11.2017 - Dokumentnr: 1267910 - Fredningsvedtak

Rettighetshaver: Riksantikvaren

Org.nr: 974 760 819

Fredning av bygning

Fredning av areal

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1988 - Dokumentnr: 11334 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vedlagt salgsoppgaven følger kopi av fredningsvedtaket som gjelder for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: <https://riksantikvaren.no/>

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.

Det er ikke kjent om det foreligger vedtektene mellom boenhetene.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

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

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 15 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 750,-.

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 21. august 2026

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Salgsleder / MBA

Tlf. 47646439

Megler

Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 95965122

Megler 2

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Salgsleder / MBA

Tlf. 47646439

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Bøgata 3

Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	2 min ⚡ 0.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min ⚡ 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min ⚡ 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	15 min ⚡ 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min ⚡ 1 km
Hersleb videregående skole	18 min ⚡

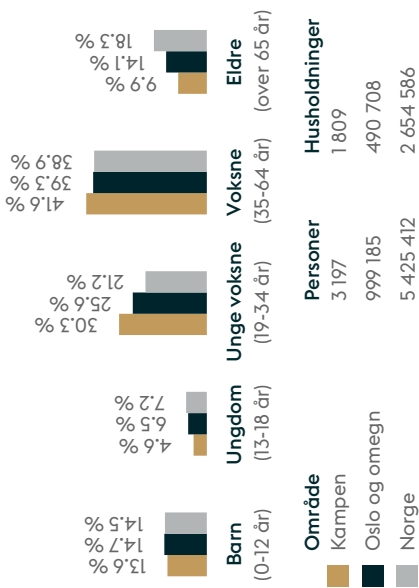
Offentlig transport

🚏 Kampen Linje 60	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	6 min ⚡ 0.5 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min ⚡ 1.1 km
🚏 Oslo Hospital Linje 13, 19	18 min ⚡ 1.5 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 2.4 km

Barnehager

Hola barnehage (0-5 år) 32 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Ullensakergata barnehage (0-5 ... 23 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

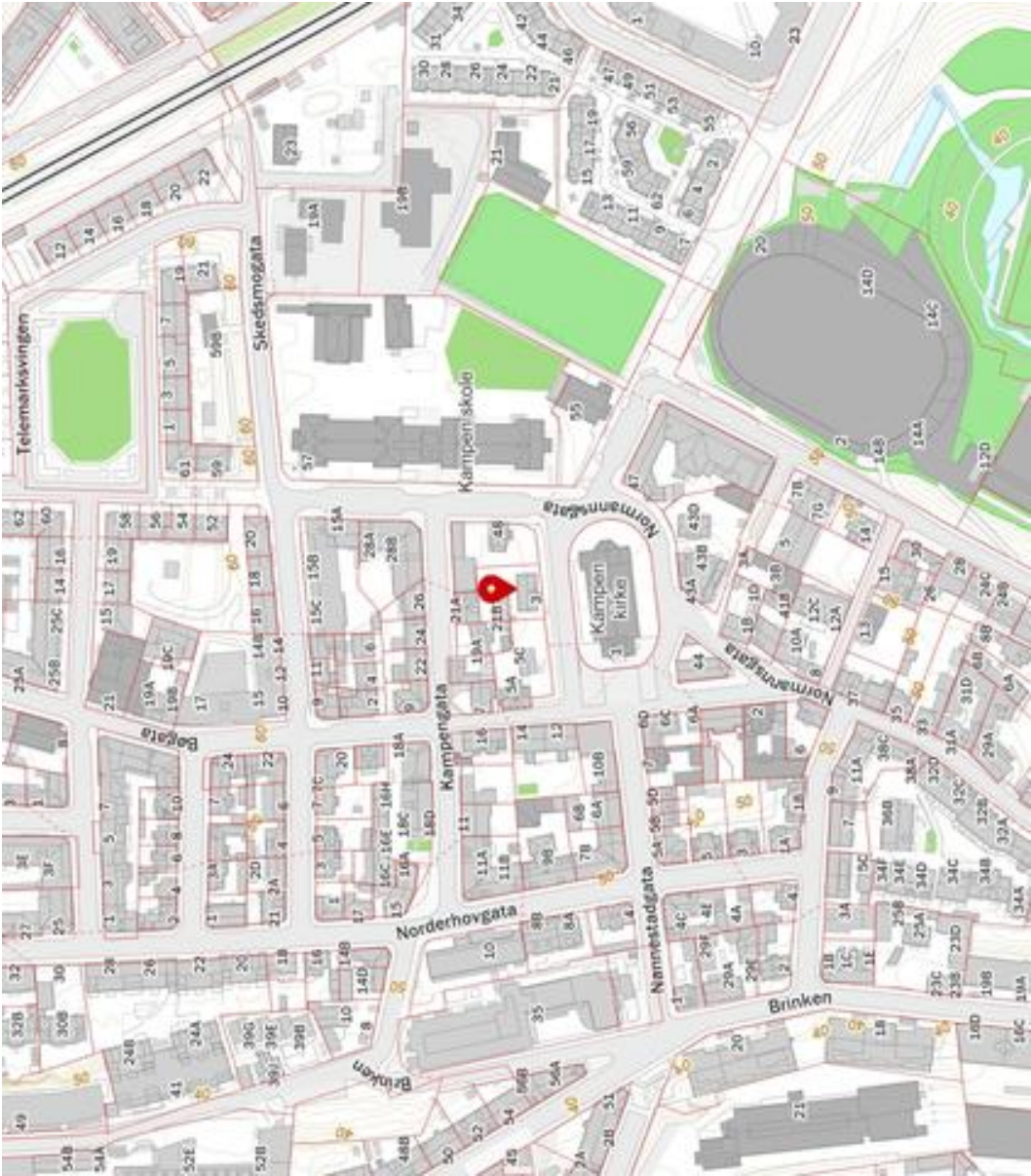
Sport

⚽ Kampen skole	1 min ⚡
⚽ Jordalhallen	4 min ⚡
⚡ SATS Kampen	5 min ⚡
⚡ Fresh Fitness Ensjø	7 min ⚡

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Copyright © Finn.no AS 2026

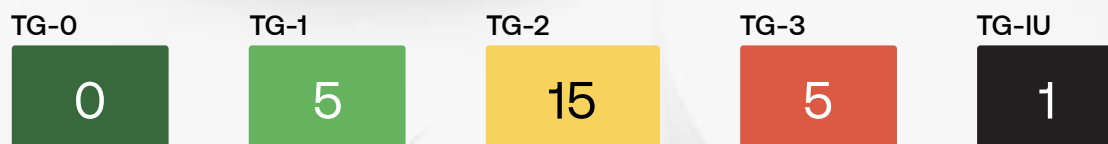


Bøgata 3 0655 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1902
BRA: 79 m²
BRA-i: 74 m²
Rapportdato: 8.7.2026 (Gyldig til 8.7.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalsen og malingsavskalling - råteskader i karmen - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Takkonstruksjon og loft	- betydelig nedbøyning eller deformasjon - ingen lufting av konstruksjonen
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke membranbran på vegger

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktviss avflassing eller utfelling av salt-/kalkutsalg på puss eller maling
Grunnmur og fundament	- symptom på setninger (skråriss mm)
Rom under terreng	- salt/kalkutsalg på murflater - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
Yttervegg og fasade	- malingsavflassing og oppsprekket panel - ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Etasjeskille og gulv på grunn	- høyde avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er fuktsvellinger i benkeplaten og benkeskapet ved oppvaskkummen - det er høy slitasje på innredning
Kjøkken - Trekk	- kullfilter ventilator
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder: Felles i kjeller.	- bereder er ikke lekkasjesikret
Ventilasjon	- det er ingen ventilasjon i boligen utover å åpne vinduer
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flisfuger - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge bak dusjkabinettet
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsone - ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft - kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- hulltaking er utført, men ikke mot bruksvannsutsatt sone

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er godkjent.

Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og takteking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er ukjent om dette er mulig å gjennomføre da huset er fredet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.7.2026

Rapportdato
8.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: Sissa Lindqvist

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Mathias Walla Brandshaug
Firma: FIDENS AS
Tittel: Bygningssakkyndig
Profesjonsansvarsforsikring: IF Forsikring

Telefon: 45276275
Epost: mwb@ktaksering.no
Adresse: Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo



Informasjon om boligen

Adresse: Bøgata 3, 0655 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	231	Bruksnr:	581	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	1902					
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass og koblet glass.

Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befaring. Forventninger til tilstand, funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	74	74 Romfordeling: Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	0	0	0
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: 2 boder.	0	0
Totalt m²	79	74	5	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	78	74	4
Totalt m²	78	74	4

Kommentar til arealberegning

Det er to kjellerboder på 2 m² og 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Observerte avvik: - Forhøyet fuktnivå i overflater - Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling	
Oppsummering	TG-2
Boligen har rom og vegger under terreng, og dreneringen er ikke registrert utbedret etter opprinnelig byggeår fra 1902. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon. Med drenering av høy alder må det påregnes at fuktsikringen har redusert eller manglende funksjon, og dette gir tilstandsgrad 2. Dersom forholdet ikke utbedres, må det påregnes fortsatt fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng, med risiko for fuktskader innvendig. Utskifting av drenering og oppgradering av utvendig fuktsikring bør påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	Annet
Grunnmur med kjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
Observerte avvik: Symptom på setninger (skråriss mm)	
Oppsummering	TG-2
Boligen har grunnmur med kjeller, oppført i 1902. Byggegrunnen er ukjent. Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur/fundament, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Slike forhold er ikke uvanlig for bygg fra denne perioden, men bør følges opp for å avklare omfang og eventuell utvikling over tid. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det medføre videre riss- og skadeutvikling samt risiko for fukt- og setningsproblematikk i konstruksjonen.	

6.3 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: - Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren	

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-3
Terrenget rundt boligen er ikke tilstrekkelig avrettet bort fra bygningen, slik at eiendommen er utsatt for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Bortledning av takvann er vurdert som tilfredsstillende. Manglende fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann trenger inn mot og under konstruksjonen, med fare for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller/underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen samt vurdere drenerende tiltak for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å justere terreng slik at det etableres fall bort fra grunnmur og sikre bortledning av overflatevann.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: • Salt/kalkutsalg på murflater • Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen Beskrivelse: Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen, tar med seg salter, og etterlater disse på overflaten når vannet tørker. Det er målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering.	
Oppsummering	TG-2
Rommet under terreng er en grovkjeller fra opprinnelig byggeår, uten senere utførte arbeider. Det er påvist saltutslag på overflatene, som oppstår når fukt trekker gjennom konstruksjonen og etterlater salter når vannet tørker. Videre er det målt forhøyede fuktverdier i kjelleren, noe som vurderes å ha sammenheng med sviktende drenering. Kjellere fra dette byggeåret er sjelden fuktsikret etter dagens standard, og fuktbelastningen må derfor påregnes. Dersom forholdene ikke utbedres, kan vedvarende fukt gi ytterligere nedbrytning av konstruksjonen samt risiko for muggsopp og dårlig innelima. Nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring anbefales.	

6.5 Vinduer og dører

TG-3

Beskrivelse
Vinduer med 1-lags glass og koblet glass. Innerdører i tre. Inngangsdør i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: • Værslitte karmen med behov for vedlikehold • Uttørkede kittfalsen og malingsavskalling • Råteskader i karmen	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: • Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid	
Oppsummering	TG-3
Vinduene har 1-lags glass med koblet glass, og innerdører og inngangsdør er utført i tre. Det er påvist værslitte karmen med råte- og fuktskader, noe som vurderes som et vesentlig avvik. Glassrutene er eldre enn 35 år og har passert forventet brukstid, selv om det ikke er registrert punkterte glass. Manglende utbedring av råteskadene kan medføre videre nedbrytning av karm og ramme samt økt risiko for fuktinntrengning, og det må påregnes utskifting av deler av vindusmassen.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000
Kostnadsestimat Er basert på utskifting av takvinduer siden det er dette punktet som har TG3.	

6.6 Yttervegg og fasade

TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble sist malt utvendig på 90-tallet.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Ja
Observerte avvik: • malingsavflassing og oppsprekket panel	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observerte avvik: • Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering**TG-2**

Ytterveggen er en trekonstruksjon med stående kledning, sist malt utvendig på 1990-tallet. Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasaden, samt liten eller ingen lufting av kledningen. Manglende utlufting bak kledningen gir økt risiko for fuktopphopning og redusert uttørring, noe som over tid kan medføre råteskader og redusert levetid på kledning og bakenforliggende konstruksjon. På grunn av alder og manglende overflatebehandling må det påregnes vedlikehold, og nærmere undersøkelser samt utbedringstiltak anbefales for å begrense videre fuktpåvirkning.

6.7 Renner og nedløp**TG-1**

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?

Nei

Oppsummering**TG-1****6.8 Skorstein over tak****TG-1**

Inspisert fra:

Fra bakken

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?

Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering**TG-1**

Skorstein over tak er observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller benytte stige. Vurderingen er derfor begrenset. Ut fra det som er synlig fra bakken er det ikke registrert avskalling, løse fuger eller andre skader på skorsteinen, og høyden over tak/møne fremstår i samsvar med forskriftskrav. Det understrekes at manglende observerte skader ikke utelukker at forhold som først kan avdekkes ved nærmere besiktigelse på taket, kan foreligge. En nærmere undersøkelse bør ved behov utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.9 Takkonstruksjon og loft**TG-3**

Type konstruksjon

Annet

Skråtak med delvis lukket konstruksjon og kaldt loft over midten av leiligheten.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Ja

Observerte avvik:

- Betydelig nedbøyning eller deformasjon

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?	Ja
Observerte avvik: Ingen lufting av konstruksjonen	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Nei
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Oppsummering	TG-3
Takkonstruksjonen består av skråtak med delvis lukket konstruksjon og kaldt loft over midtre del av leiligheten. Konstruksjonen er inspisert utvendig fra bakken og innvendig fra luken til loftet i stige. Grunnet at det ligger stubloftsleier over hele loftet gikk man ikke ut på dette grunnet fare for å trække gjennom. Det er registrert tegn til svekkelser og skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig eller usikker. Det ble ikke observert tegn til fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Manglende utbedring av påviste svekkelser og utilstrekkelig lufting kan over tid gi ytterligere svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for fuktoppsamling. Nærmere undersøkelse av konstruksjonen og ventileringen anbefales for å avklare omfang og behov for utbedring.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000
Kostnadsestimat er basert på videre undersøkelser for å finne de beste løsningene for denne boligen.	

6.10 Taktekking

TG-1

Takform	Saltak
Selger opplyser at takstein og undertak er skiftet i rundt 2020.	
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takstein og undertak tatt rundt 2020.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei

Oppsummering**TG-1**

Taket er et saltak tekkt med takstein. Selger opplyser at takstein og undertak ble skiftet omkring 2020. Taktekingen er kun vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og overflateslitasje. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. Det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing, og beslag og inndekninger rundt gjennomføringer fremstår uten synlige avvik. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Type

Trebjelkelag

Resultat skjevhetmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Ved enkel nivellering i det store soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Høydeforskjell fra stue til kjøkken er 45 mm.

Oppsummering**TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering ble det i stuen målt et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og 30 mm over hele rommet, mens det på det store soverommet ble målt ca. 15 mm over 2 meter og 20 mm over hele rommet. Slike skjevheter er ikke uvanlig i en bolig fra 1902 og kan skyldes setninger og materialenes egenskaper over tid. Avvikene medfører ikke nødvendigvis behov for utbedring, men bør hensyntas ved eventuell fremtidig oppgradering av gulvene.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**TG-3**

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?

Nei

Type pipe

Teglsteinspipe, Stålpipes

Pipeløpene ble rehabilitert med innvendig rør i 2019.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?

Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?

Ja

Observerte avvik:

- Utilstrekkelig gulvbeskyttelse ved ildsted

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?

Nei

Oppsummering	TG-3
Boligen har teglsteinspipe med innvendig rør, og pipeløpene ble rehabilitert med innvendig rør i 2019. Det ble ikke framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten, noe som utgjør en forhøyet brannrisiko. Manglende avstand til brennbart materiale bør utbedres, og det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson før ildstedet tas i bruk.	
Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnadsestimat Er basert på ny plate under ildsted som er innenfor kravet.	

6.13 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Grohe. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereider/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	Ja
Observerte avvik: det er fuktsvelling i benkeplaten og benkeskapet ved oppvaskkummen	
Oppsummering overflater og innredning Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Grohe. Innredningen omfatter kullfiltervifte over stekesonen, komfyr, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist fukt/skader i tilknytning til vask/innredning. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader på innredning og tilstøtende bygningsdeler.	
Oppsummering avtrekk Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.	
Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er godkjent. Det anbefales å undersøke forholdet opp mot godkjente tegninger og kommunale opplysninger. Ved avvik bør det vurderes å søke om bruksendring eller gjennomføre nødvendige tiltak for å oppnå godkjent bruk.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og takteking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig. Det er ukjent om dette er mulig å gjennomføre da huset er fredet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble lagt inn vann og avløp i 1980/1985.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Avløpsrørene har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.	

Oppsummering	TG-2
Avløpsrørene er utført i plast og ble lagt inn i forbindelse med vann- og avløpsarbeider i 1980/1985. Det er tilfredsstillende lufting over tak, og det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappessted. Avløpsrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det må derfor påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting på sikt.	

6.16 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble lagt inn vann og avløp i 1980/1985.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ikke kontrollert
Hovedstoppekran er plassert i kjelleren og er felles, den er derfor ikke kontrollert.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja
Observerte avvik: Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	

Oppsummering	TG-2
Vannledningene er utført i kobber, og det opplyses at vann og avløp ble lagt inn i perioden 1980/1985. Synlige vannrør har tilfredsstillende isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Rørene har på grunn av alder nådd et punkt hvor det knytter seg usikkerhet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Hovedstoppekran er plassert i kjelleren og er felles, og er derfor ikke kontrollert. Det må påregnes utskifting av anlegget på sikt, og eventuell lekkasje kan medføre fuktskader dersom rørene ikke fornyes.	

6.17 Elektrisk



Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Det er ikke utført noe arbeid på anlegget etter 1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering Det elektriske anlegget er av eldre dato og bærer preg av byggeårets tekniske løsninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller øvrig elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Kursfortegnelse foreligger, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, samt at det ikke har vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. På grunn av anleggets alder anbefales det at tilstanden vurderes nærmere av autorisert elektriker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.19 Varmtvannsbereder: Felles i kjeller.

TG-2

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020.
Størrelse	181 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering	TG-2
Varmtvannsbereider på 181 liter er fra 2020 og er plassert på gulv i bod. Bereideren er montert i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir avvik. Uten lekkasjesikring vil en eventuell fremtidig lekkasje kunne medføre vannskader på tilstøtende bygningsdeler. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereideren på befaringstidspunktet, og bereideren har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.20 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er ingen ventilasjon i boligen utover å åpne vinduer.	
Oppsummering	TG-2
Boligen har naturlig ventilasjon, og det er ikke registrert etablerte ventiler eller ventilasjonsanlegg utover mulighet for lufting gjennom vinduer. Manglende tilførsel av friskluft og avtrekk kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensproblemer, særlig i rom med høy fuktbelastning. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre luftutskiftningen i boligen.	

6.21 Våtrom TG-3

Generell beskrivelse	
Belegg på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servant med ett greps blandebatteri fra Oras.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt nytt belegg og sluk i rommet i 2010, resterende av konstruksjonen er fra 1980/85.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Malt overflate, Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik: Riss/sprekker i flisfuger	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja
Observerte avvik: Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge	

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Veggene på badet har overflater av malt overflate og flis. Ved kontroll ble det registrert riss, sprekker i fuger og samt tegn på fukt-/råteskader på overflater. Slike avvik svekker overflatens tetthet og kan gi fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader og påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler. Nærmere undersøkelser og utbedring av tette overflater anbefales.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Vinylbelegg
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen?	Ja
Observerte avvik: - Utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen - Ujevnt fall med fare for vannansamling	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-2
Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Det er imidlertid påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjonen, mens det ikke vurderes å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet og gi økt risiko for fuktbelastning på overflater og konstruksjon over tid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Vinylbelegg på gulv, Annet
Ukjent bruk av membran på vegger.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørstreskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Observerte avvik: Ikke membranbran på vegger Beskrivelse: Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt (membran) på vegger. Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at vanntett sjikt er etablert.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk		TG-3
Baderommet har sluk av plast og vinylbelegg som tettesjikt på gulv, uten registrerte avvik knyttet til renhold, inspeksjon eller høydeforskjell ved sluk og dørterskel. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon eller opplysninger om utførelse av vanntett sjikt på vegger, og det ble heller ikke registrert synlige forhold som bekrefter at membran er etablert. Manglende bekreftelse på vanntett sjikt på vegger medfører usikkerhet om baderommets tetthet, og det kan ikke utelukkes at det over tid oppstår fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.		
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000	
Kostnadsestimat er basert på å montere våtromsplater på veggene for å etablere tettesjikt.		

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Klosett, Servant
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykappulle?	Ja
Observerte avvik:	
• Påvist utilfredsstillende tilluft • Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Badet ventileres ved naturlig ventilasjon og mangler tilluft. Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktopphopning og forhøyet luftfuktighet, som over tid kan medføre kondens, muggdannelse og fuktrelaterte skader i våtrommet. Det anbefales å utbedre ventilasjonen for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men denne er utført mot ikke bruksvannutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. På grunn av den begrensede kontrollmuligheten kan det ikke utelukkes at det foreligger fuktforhold i de mest fuktbelastede sonene som ikke er avdekket ved befaringen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja
Observerte avvik: Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt	
Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Balkong, terrasse, platting
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Amanda Lindqvist

9578-5998-4-820276

2026-08-18 19:40:02



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0365/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Bøgata 3, 0655 OSLO

Meglerfirma

Nordvik St. Hanshaugen

Selgere

Sissa Lindqvist

Fullmektige

Ida Amanda Lindqvist for Sissa Lindqvist

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. juni 1980

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: 55279659

Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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: Byttet gulv og satt inn dusjkabinett ca 2010. Vasken byttet ca 1985.

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte takstein ble byttet ut og pipene ble rensset ca 2020. Utført av Pipe eksperten AS. Vedovnen på stua ble satt inn ca 2010, og to gamle kakkelovner ble tatt bort (en utenfor soverommene og en på kjøkkenet). Huset ble malt sist ca 2005.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble satt inn elektriske varmeovner og oppgradering av belysning i ca 1984. Samsvarserklæring foreligger ikke da arbeidet ble utført før 1999.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca 20-25 år siden

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var kun utlagsvask, kaldt vann og utedo i 1980 da boligen ble kjøpt. Det ble satt inn toalett, vask på bad og kjøkken og varmtvannsbereder i kjelleren i ca 1984

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn et vindu i skråtaket på det lille rommet i ca 1992

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Utenom det som framkommer i tilstandsrapporten har det vært lekkasje fra vinduet i taket på badet i forbindelse med kraftig regnvær

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som framkommer i tilstandsrapporten.

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i det midterste vinduet på kjøkkenet. Noen av vinduene kan være vanskelige å åpne/lukke. Det varierer noe ut ifra luftfuktighet

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som framkommer i tilstandsrapporten.

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

Ja

Beskriv: Sluk på badet var tett og ble utbedret av rørlegger

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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?

Ja

Beskriv: Husets fasade er verneverdig og kan ikke endres.

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: 5-0365/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Ida Amanda Lindqvist

Dato

2026-08-18

Identifikasjon



Ida Amanda Lindqvist



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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/581	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 39 561,59
Eiendomsadresse:	Bøgata 3 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lindqvist Sissa Bøgata 3 0655 OSLO		
Eiernavn:	Lindqvist Sissa	Totalt	NOK 39 561,59

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	20 672,79
Vann- og avløpsgebyr	18 414,80
Totale avgifter	39 561,59

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-231/581/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bøgata 3 0655 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Lindqvist Sissa Bøgata 3 0655 OSLO		
Eiernavn:	Lindqvist Sissa	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

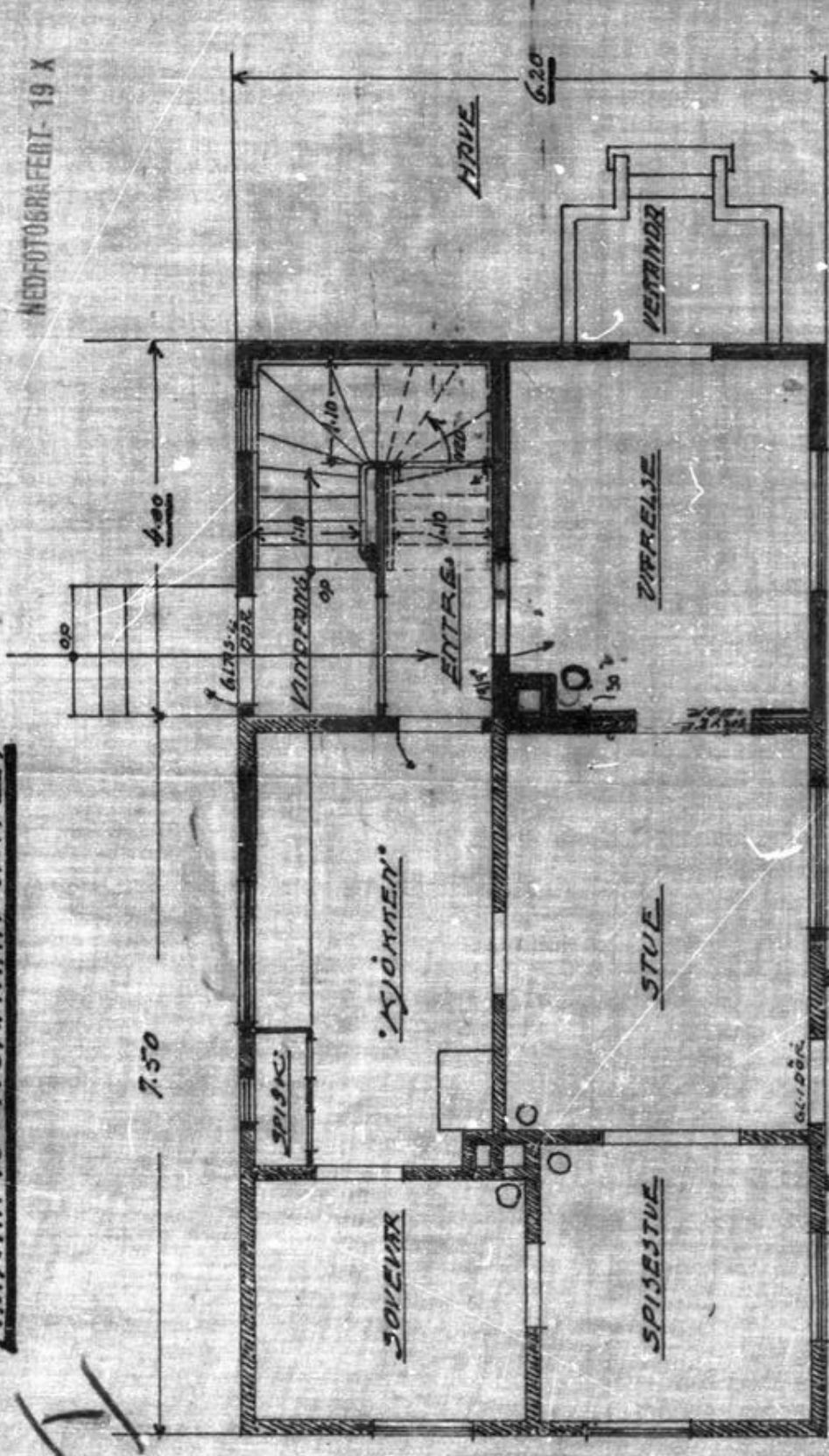
<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

BL: 4

NEGFOTOGRAFERT - 19 X

53
182
NORMANDSGÅRDEN



ARKITENT
GUSTAV BERG
SESTIANIA
Fogedens 1015
4. 11 1915
15/1.21

PLAN NV 1/2 ETR 6 E FORDRINDING

GR. TØNNESYGN
VINDG. BINDINGSVÆRK
V. INNENVEDS. PANEEL

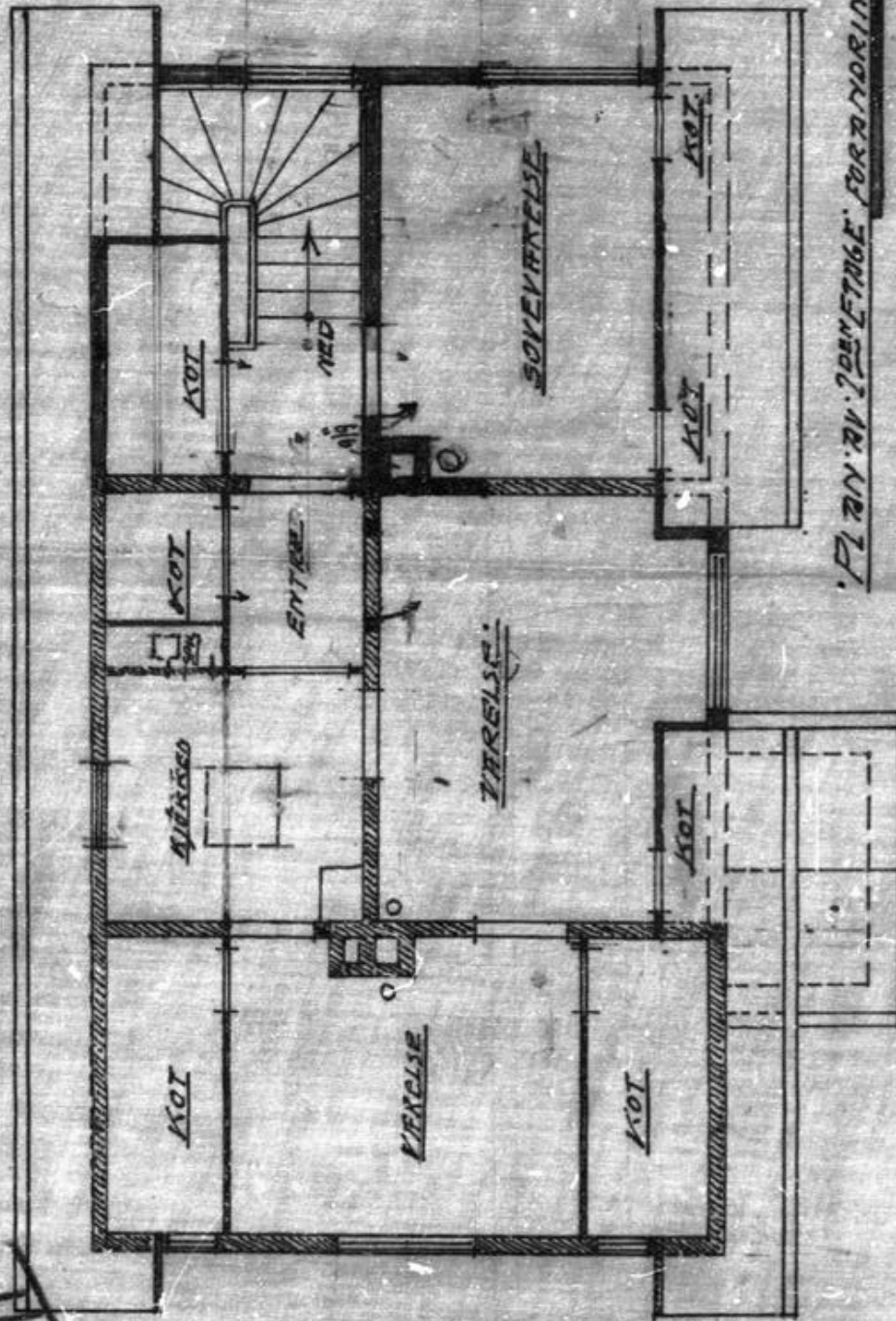


Pl. 5

NEOFOTOGRAFERT - 19 X

MATR. NR. 485. NORMANNSGÅTEN.

53
1921



PLAN. 21. 2. PENETRANCE. FOR ANDORING.



Normann, N. 11703
1576 41



Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	210342
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	15.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BØGATA 3
Postadresse:	0655 OSLO
Matrikkel:	0301-231/581

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

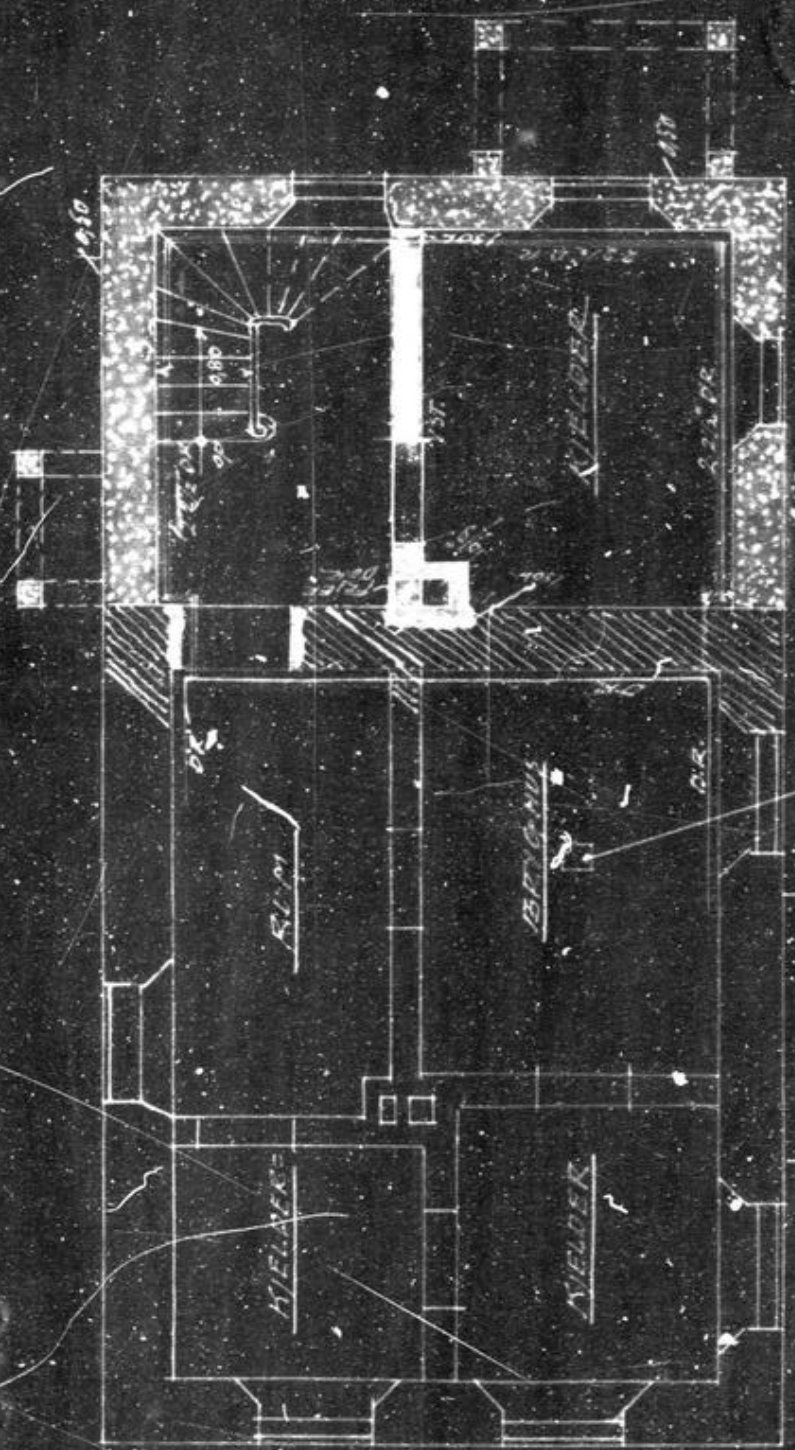
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210342
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

五

DATE RECEIVED 10-15-48

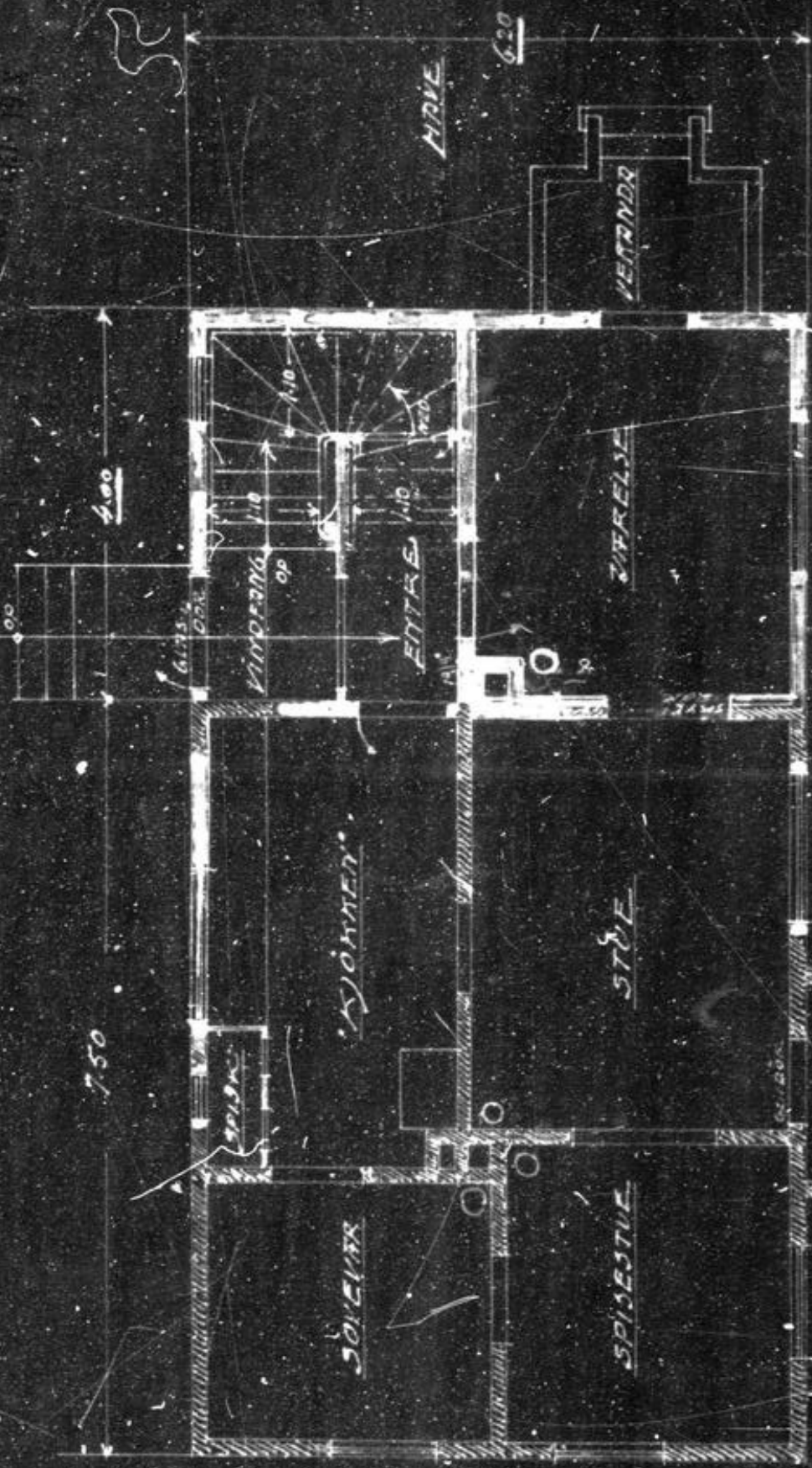
FLYTTAVSFJELDEREN FORANDRING

17.21



564

PROJEKT 485 - NORDMANN'S GARTEN

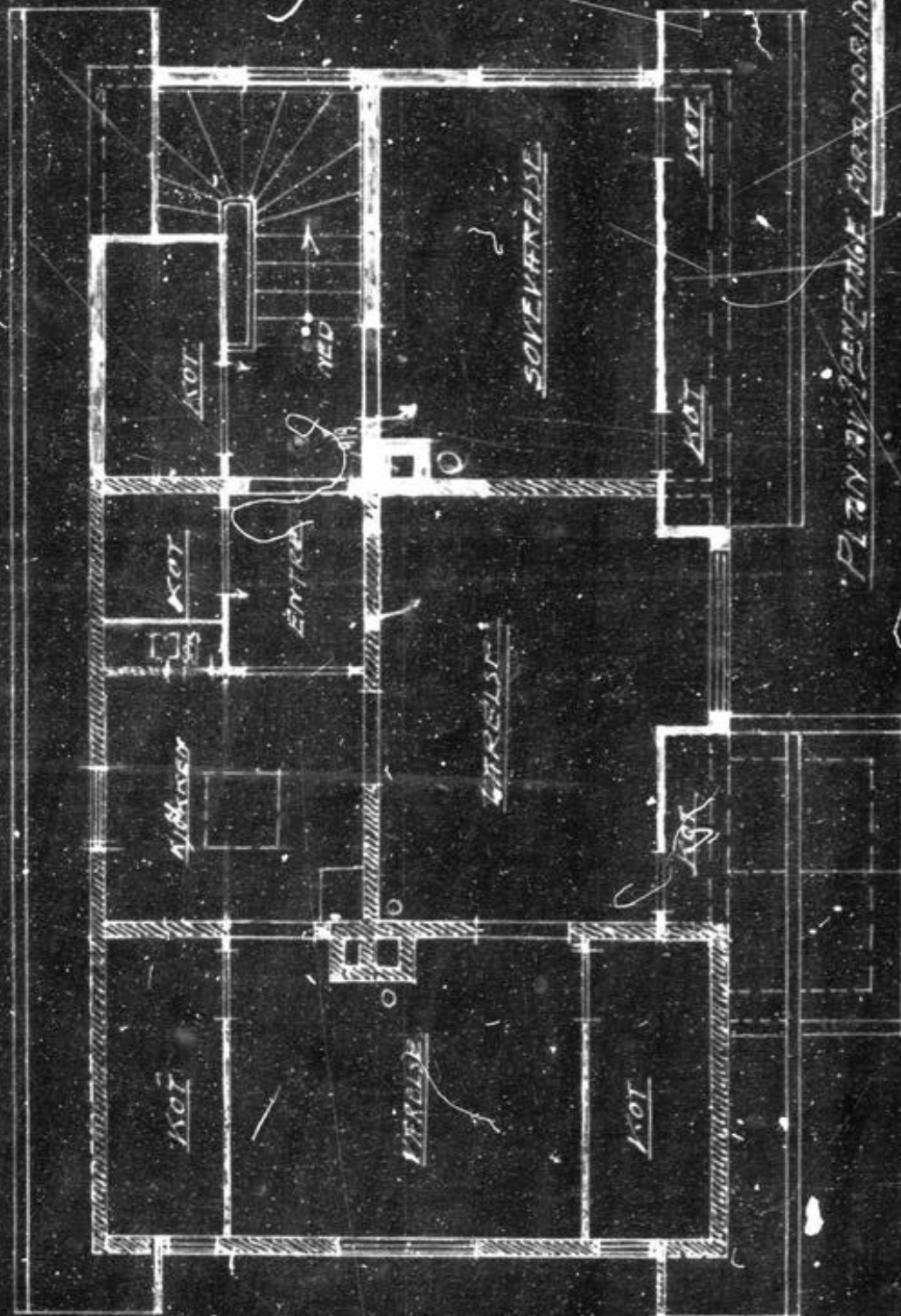


PLAN N° 485 - NORDMANN'S GARTEN

PROJEKT 485 - NORDMANN'S GARTEN

Pl. 5

MARK NR 48E NORMANBY-6 A TEN



PLAN OF BUILDING FOR A HOUSE

Anmeldelse
7 Tegnirg.

57
1921

267
1921

Expeditions-Dokument

angaaende tilbygning og forandring
paa Matr.-No. 48 i Strandvejen
Indleveret 26 januar 1921 Attesteret 22/2-22

Overaendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 30/2 21.

H. Rørdam

57
21

Tombes bekr. N: 48 Nor-
manns g. N: 48^B fins ikke
Kvartaleet u. reguleret for
tilbygning. Der ligger
ges i saadant for § 7

Kris 3-2-21

53
21

Overmaades hva. myndhedskom. til ist.
holde.

50
21

5/2 21.

H. Rørdam

St. 196/78 - 1 Bygning

Opn. $\frac{611-807}{78} = 915$

$\frac{678 \cdot 437-482}{79}$

$\frac{3678 \cdot 57}{79}$

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 149.

St. 15 B.E.

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Hornumsgade

Kjøret og Bygning

Bygningens Fladeindhold: $416 \frac{2}{3}$ Aar. Adkomst Fladeindhold: $43 \frac{1}{2}$ Aar.

Gaardrummets Fladeindhold (§ 39) $116 \frac{1}{2}$ Aar.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Almindelig Boldegnings

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gades Bredder (§ 33)

Bygning Høide paa Tegning

20 Aar. Gades Bredder af Grænse 18 Aar. Gades Bredder 20 Aar.

Etagernes Antal 2

Etagernes Høider (§ 44) $4 \frac{1}{2}$ Aar

Fundamentering (§ 25) Jær paa og paa Løse

Isolation (§ 26)

$\frac{1}{2}$ Aar

Isolering i v. vægget, som skal

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	210342
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	15.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BØGATA 3
Postadresse:	0655 OSLO
Matrikkel:	0301-231/581

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210342
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref.: FRODE
KIELLAND

Vår ref.: 201815186-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Razegheh Alavi

Dato: 16.05.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØGATA 3	Eiendom:	231/581/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bøgata 3	Adresse:	Bøgata 3, 0655 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest Bøgata 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av to piper, mottatt 14.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201815186			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Flyfoto	-	-	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).



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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.05.2019 av:

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Sameiet Bøgata 3, Bøgata 3, 0655 OSLO, Si-lindq@online.no

Plan- og bygningsetaten



Dato: 08.07.2026
Kunde: Joachim Bakke, zstreng
Laget for: thomas@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536325
Deres ref: 40865/ JOST@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 581.

Vi viser til bestilling av 07.07.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 581.

GNR. 231 BNR. 581

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1982.

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

423 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

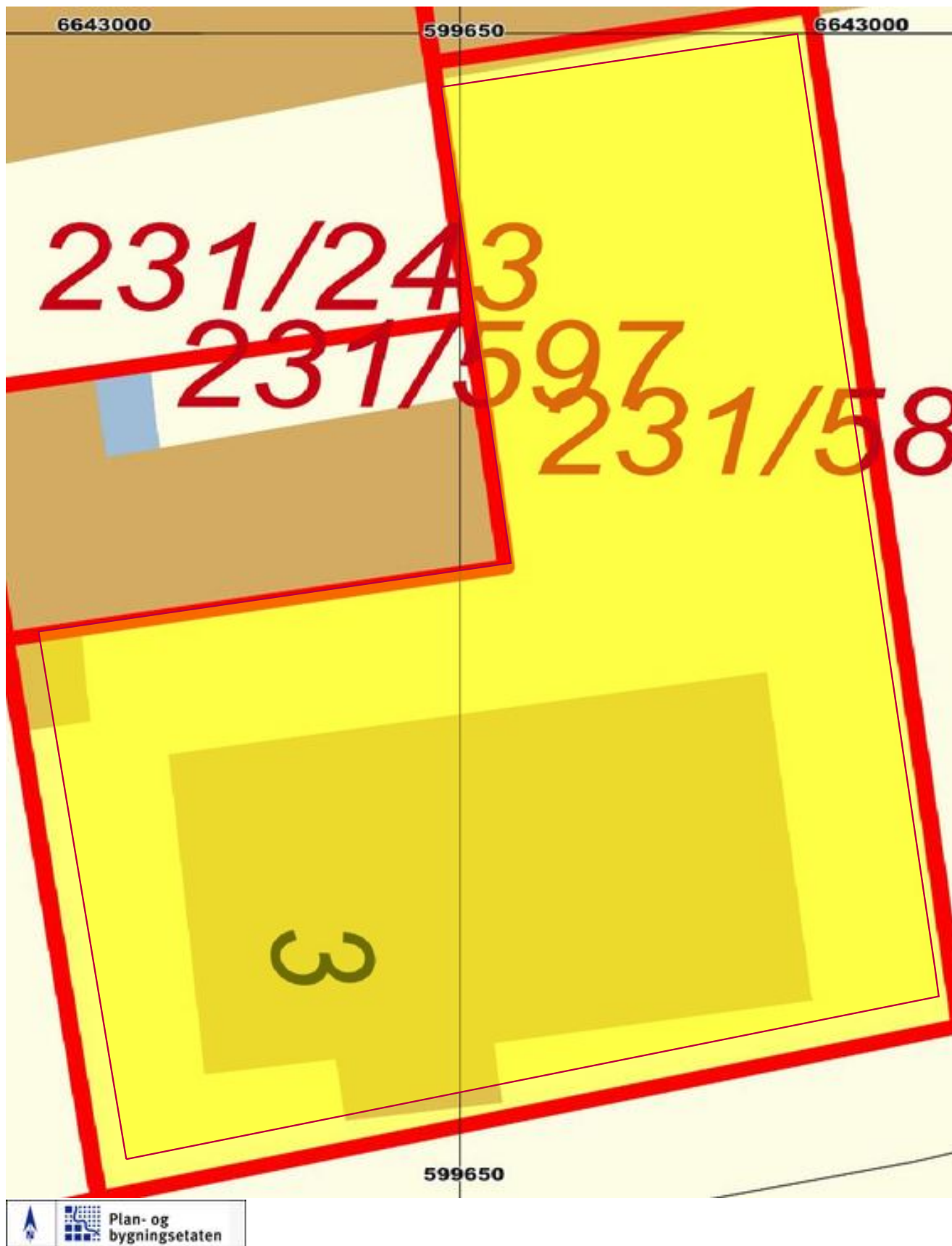
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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





Oslo

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

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

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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



Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

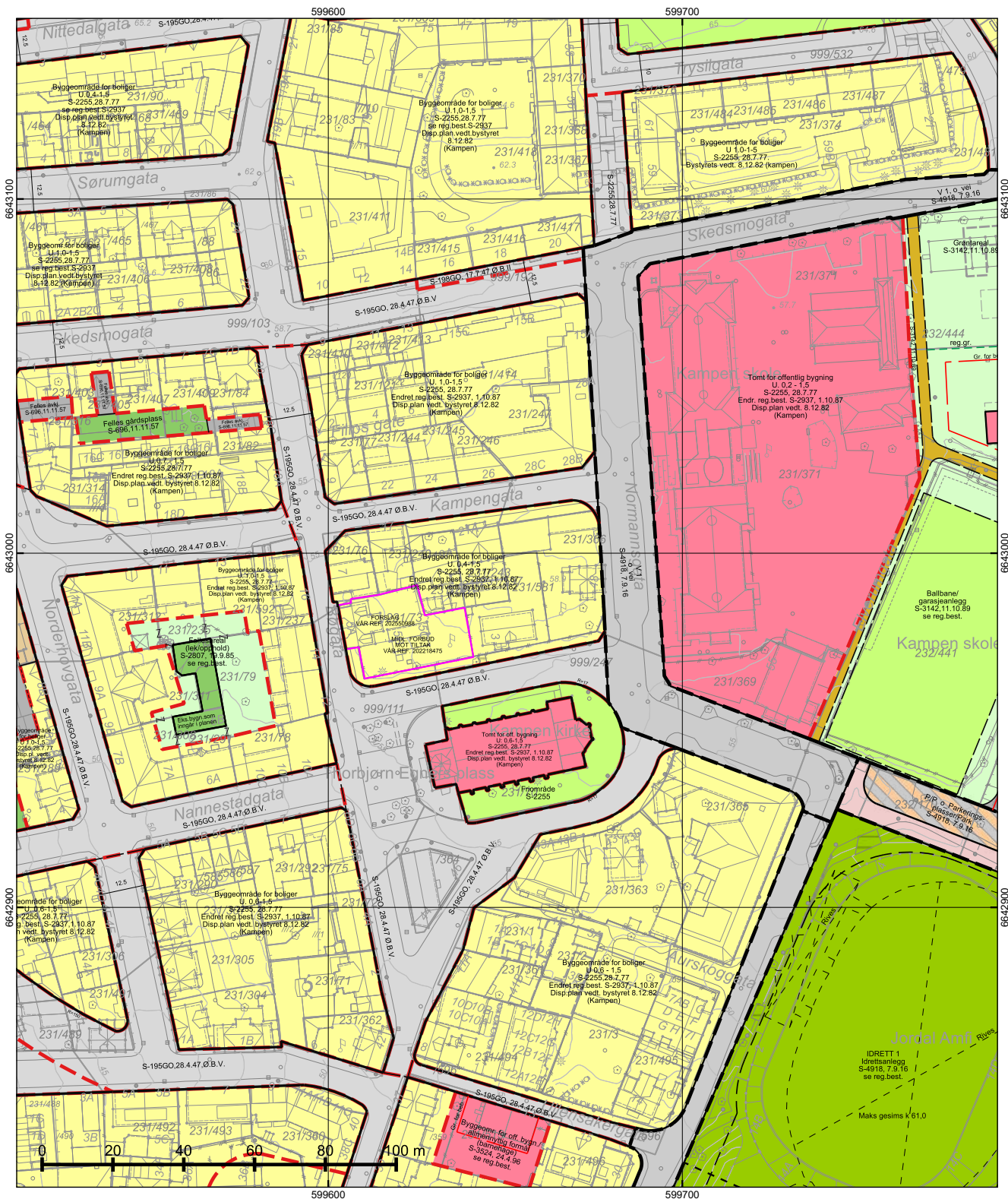
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen.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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

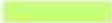
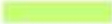
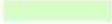


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 07.07.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 160319/ 86536324</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Bøgata 3</td><td>Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 231/581</td><td></td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 160319/ 86536324	Deres ref.:	Adresse: Bøgata 3	Kommentar:	Gnr/Bnr: 231/581		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 160319/ 86536324	Deres ref.:							
Adresse: Bøgata 3	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 231/581								

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1400 - Idrettsanlegg
	2010 - Veg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
	RpBestemmelseGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Pfangrense (gammel lov)
	Pfangrense (ny lov)
	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense

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



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av



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

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

**Bøgata 3 - Kampen - gnr. /bnr. 231/581 og deler av 999/247 i Oslo kommune -
Tinglysing av vedtak om fredning**

Med hjemmel i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 15 og § 19, jf. § 22, fattet Riksantikvaren den 01.06.2017 vedtak om fredning av Bøgata 3, gnr./bnr. 231/581 og deler av 999/247, i Oslo kommune.

Omfanget av fredningen

Fredning etter § 15 omfatter følgende bygninger:

- Hovedbygningen (våningshuset) i Bøgata 3, bygningsnr. 81451613 (Askeladden ID: 163698). Fredningen omfatter bygningens eksteriør og bærekonstruksjon. Fredningen omfatter videre utvendig overflatebehandling og detaljer som panel, vinduer, dører, gerikter og listverk mv. Interiøret er unntatt fra fredningen.
- Privetbygning (utedo) (uten bygningsnummer). Fredningen omfatter bygningens eksteriør og bærekonstruksjon, utvendig overflatebehandling og dører.

Fredning etter § 15 omfatter følgende område utomhus:

- Hage i Bøgata 3. Fredningen omfatter terreng, terrasseringer, dekke, strukturer etter springvann og eldre vegetasjonselementer som større trær.

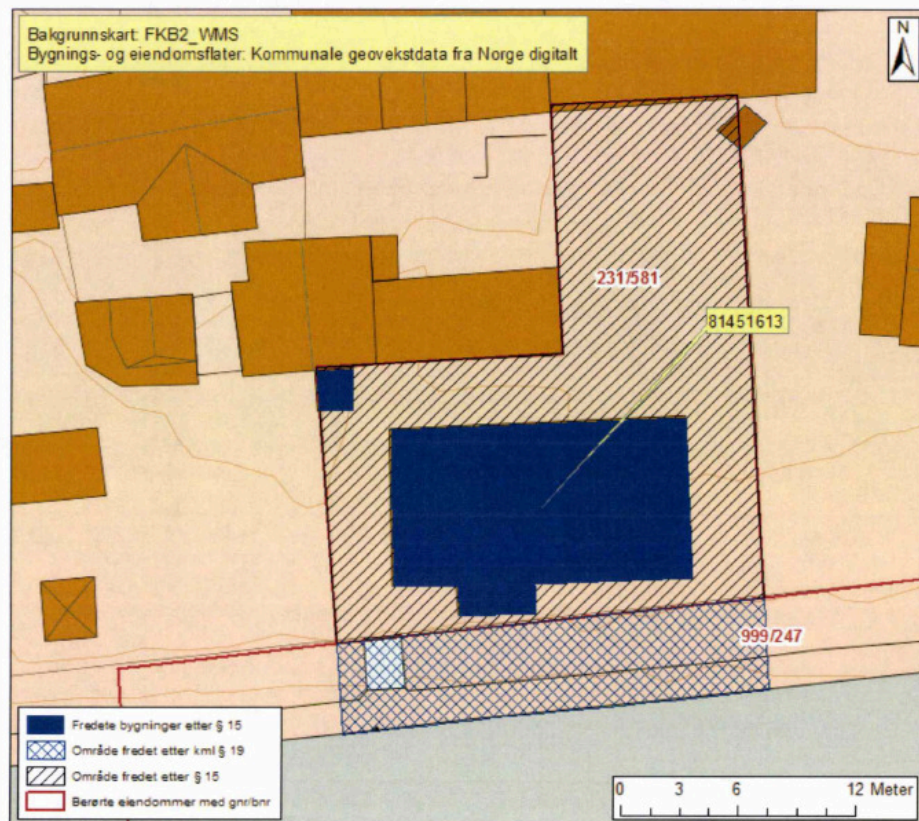
Fredning etter § 19 omfatter:

- Fortausareal tilgrensende eiendommen (gnr/bnr. 999/247)

Fredning etter §§ 15 og 19 er avmerket på nedenstående kart.



Doknr: 1267910 Tinglyst: 14.11.2017
STATENS KARTVERK

Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819


Formålet med fredningen

Formålet med fredningen av Bøgata 3 er å bevare et eksempel på en representativ forstadsbolig fra perioden før murtvengen ble innført. Kampen er en av de viktigste og best bevarte forstedene til det gamle Kristiania. Bøgata 3 er valgt ut fordi bebyggelse, gårdsplass og hage er av særlig høy kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.

Formålet med fredningen er å ta vare på anleggets arkitektoniske særpreg, utforming og detaljering, og sikre dokumentasjon og opplevelsen av tids- og stedstypisk boligbebyggelse og byggeskikk i Oslo, slik den ble bygget på 1800-tallet og utviklet seg mot 1950. Fredningen skal sikre dokumentasjon og opplevelse av et kulturhistorisk viktig bygningsmiljø med arbeider- og håndverksbosteder fra 1800-tallet i Oslo.

Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

Eksteriørfredningen skal sikre bygningenes arkitektur og konstruktive oppbygging. Både det arkitektoniske uttrykket og detaljering, så som fasadeløsning, eldre vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes.

Fredningen av hagen skal sikre anleggets karakter som forstadseiendom der hage med frukttrær og springoann, gårdsplass og øvrige arealer er viktige for å forstå helheten. Fredningen skal også sikre den lesbare sammenhengen mellom Bøgata 3 og Normannsgata 48 som tidligere var én eiendom uten gjerde. Formålet med fredningen etter § 19 av fortausareal er å bevare virkningen av kulturminnene i gatemiljøet.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

For bygninger fredet etter § 15 gjelder følgende bestemmelser:

1. Det er ikke tillatt å skade, rive eller flytte bygningene eller deler av disse.
2. Det er ikke tillatt å bygge om eller endre bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner.
3. Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold på bygningenes eksteriør og bærekonstruksjon er ikke tillatt.
4. Alt vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder i tråd med bygningens egenart, opprinnelig konstruksjon og materialbruk, og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.
5. Tilbakeføring til opprinnelige eller tidligere utseende og/eller konstruksjon kan tillates i særlige tilfeller under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra forvaltningsmyndighetene.

For områdefredning etter § 15 gjelder følgende bestemmelser:

6. I hagen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplass, oppsetting av plattinger og gjerder, felling av trær, planering, utfylling og andre landskaps- og terrenginngrep.
7. Tilbakeføring av utearealer eller elementer i området med hage og tun kan tillates i særlige tilfeller under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på dokumentert grunnlag og etter godkjenning fra forvaltningsmyndigheten.
8. Gjerdet som deler eiendommen fra Normannsgata 48 vil kunne fjernes i forbindelse med en tilbakeføring av opprinnelig hagestruktur. Tiltaket krever dispensasjon fra forvaltningsmyndigheten.

Riksantikvaren
Org. nr. 974 760 819

For områdefredning etter § 19 gjelder følgende bestemmelse:

9. Innenfor det fredete område må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, leskur, sykkelstativer, reklamestativer, lyktestolper, planering, utfylling og andre større landskapsinngrep.

DAGBOKFØRT
**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

15.FEB.88 011334

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:
BYSKRIVEREN I OSLO

Adresse	Telefon
Ellen Hanssen	34 76 99
Bøgate 3, 0655 Oslo 6	19 18 95

1. Eiendom	Gnr. 231	Bnr. 581	Fnr. Oslo	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn			Fødselsnummer
	Sidsel Lindqvist			260746 [REDACTED]
	Ellen Hanssen			250545 [REDACTED]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 2	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1	3	21				41			
2	B	1	3	22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Bøgate

7. Supplerende tekst

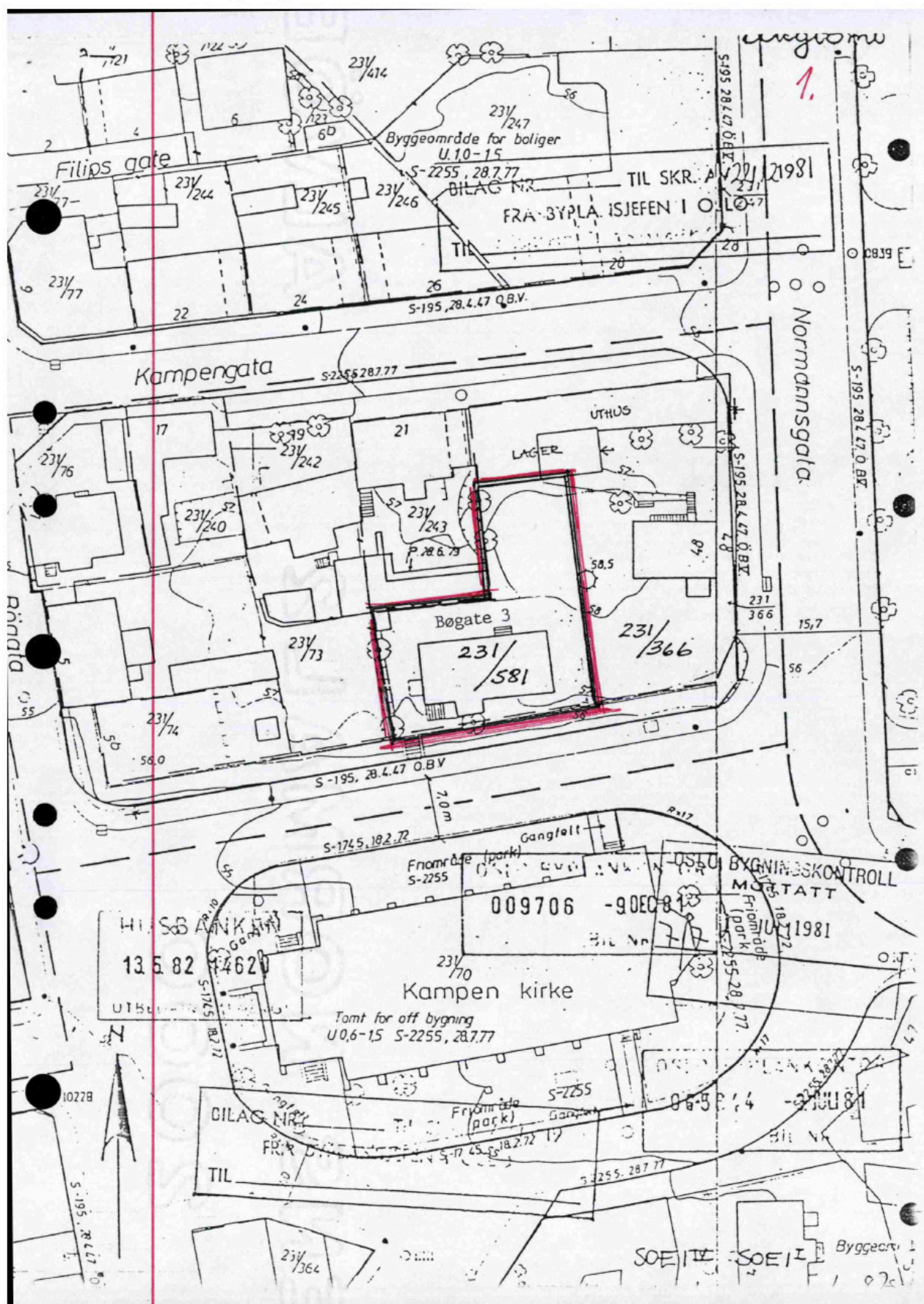
Dato
11/2-88

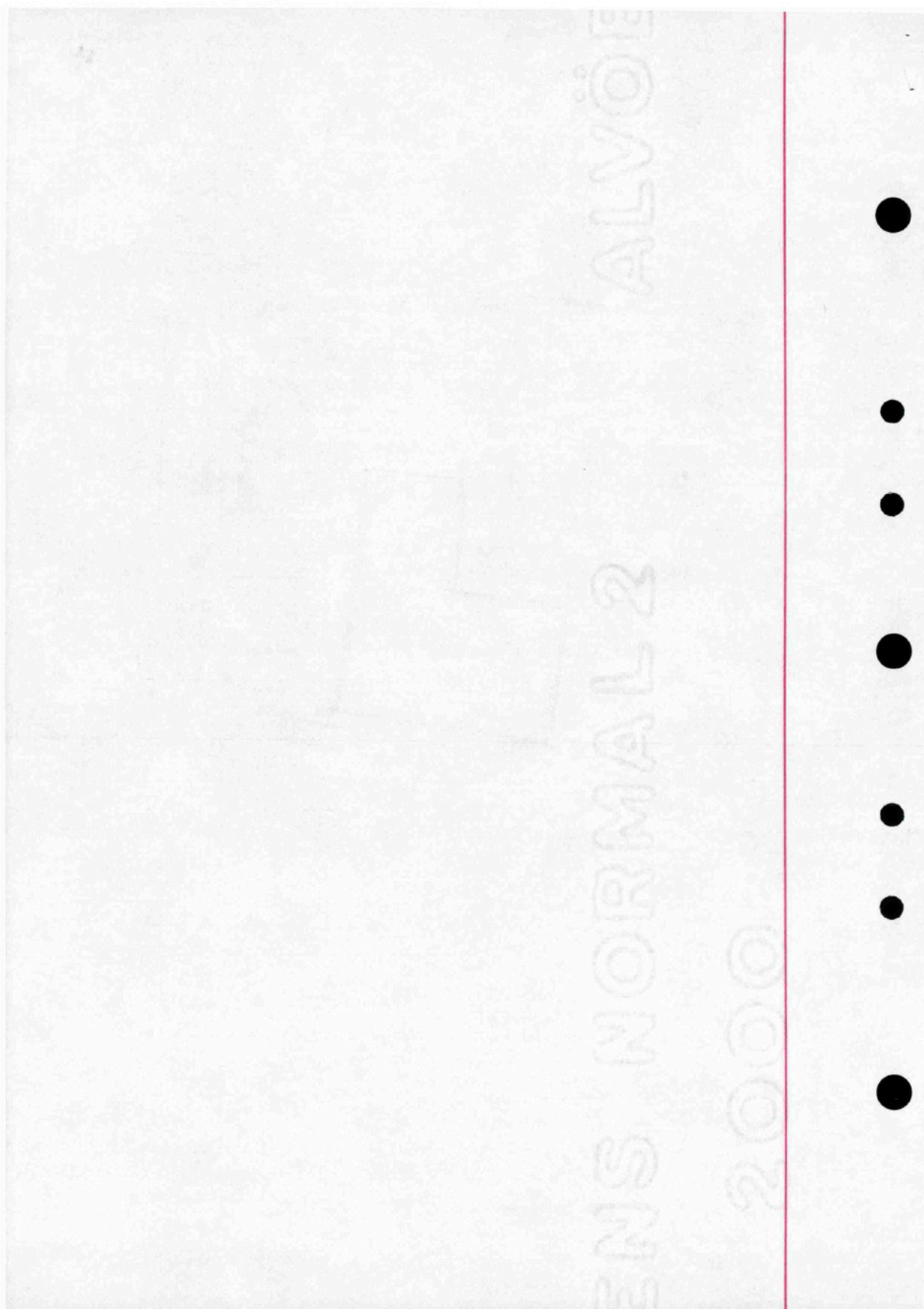
Sted
Oslo

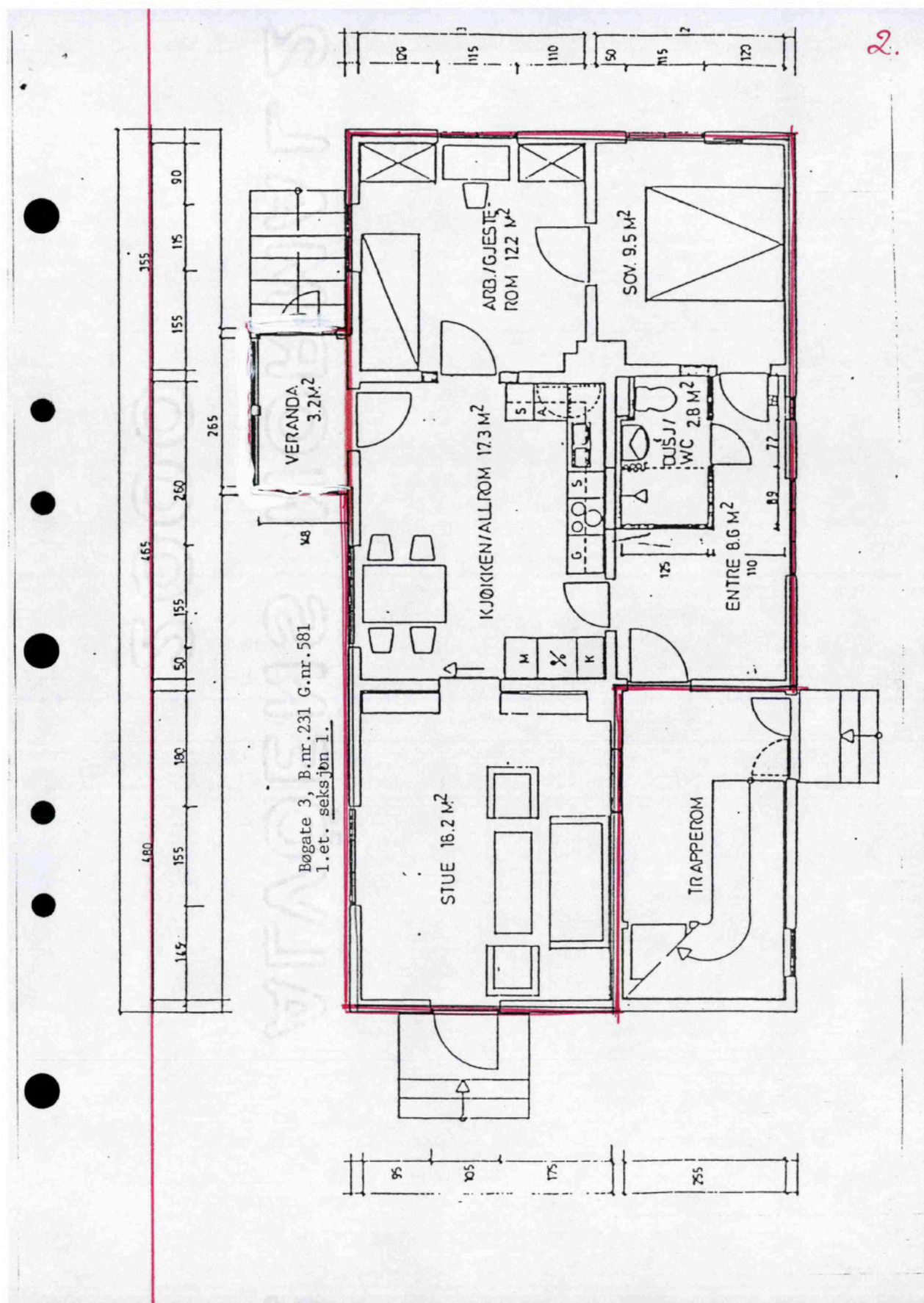
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

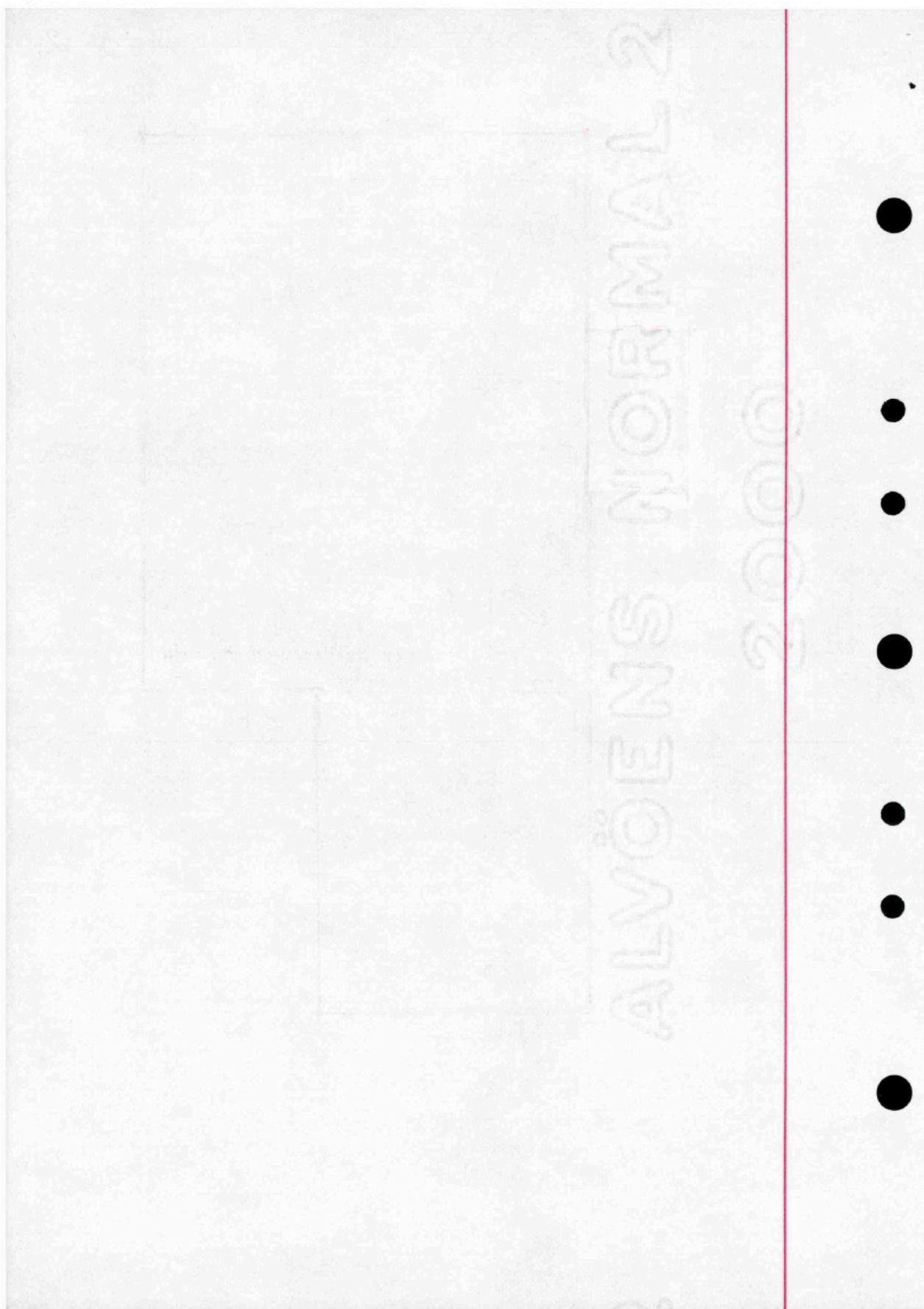
Sidsel Lindqvist
Ellen Hansen

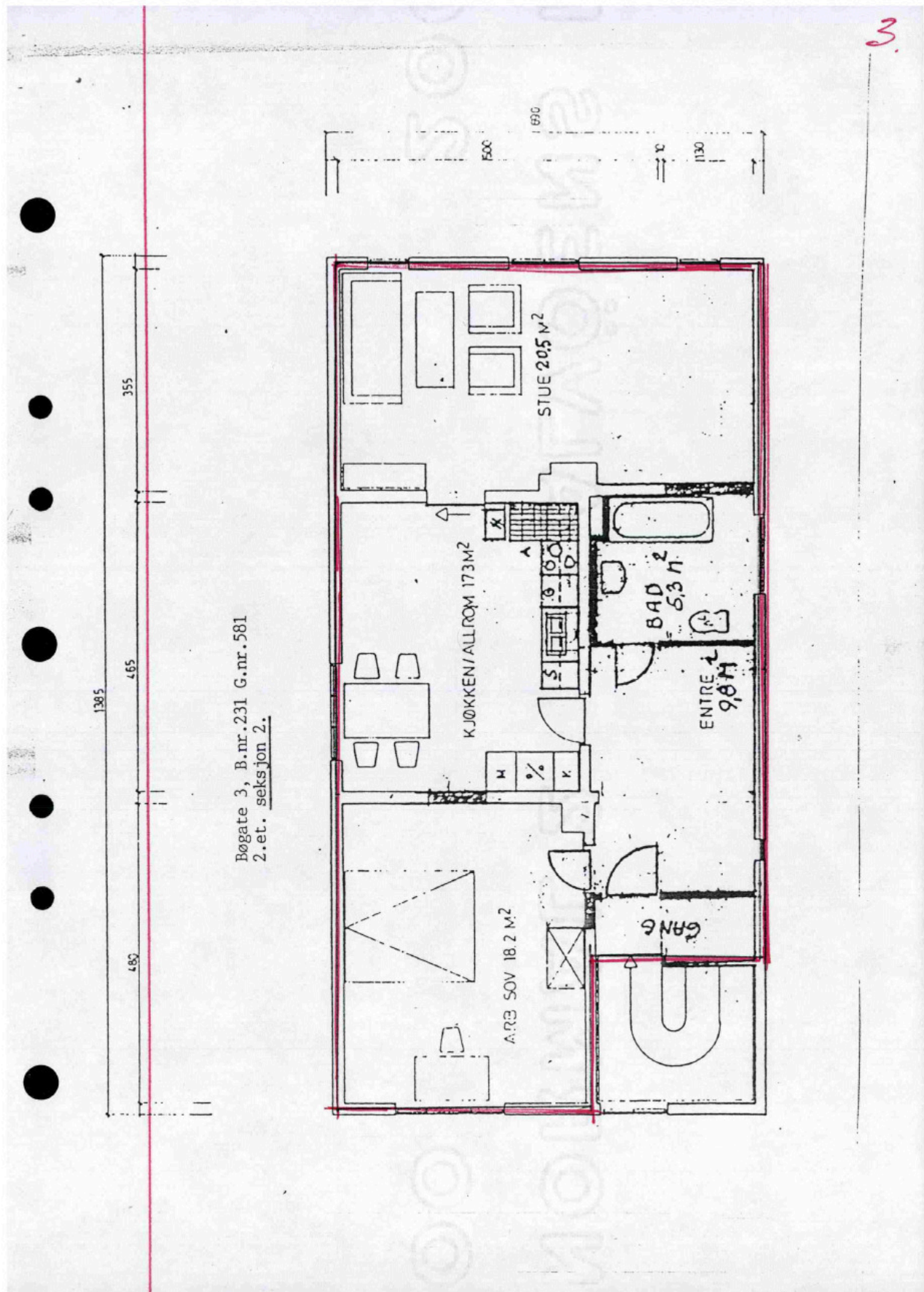
Tinglysingsstempel

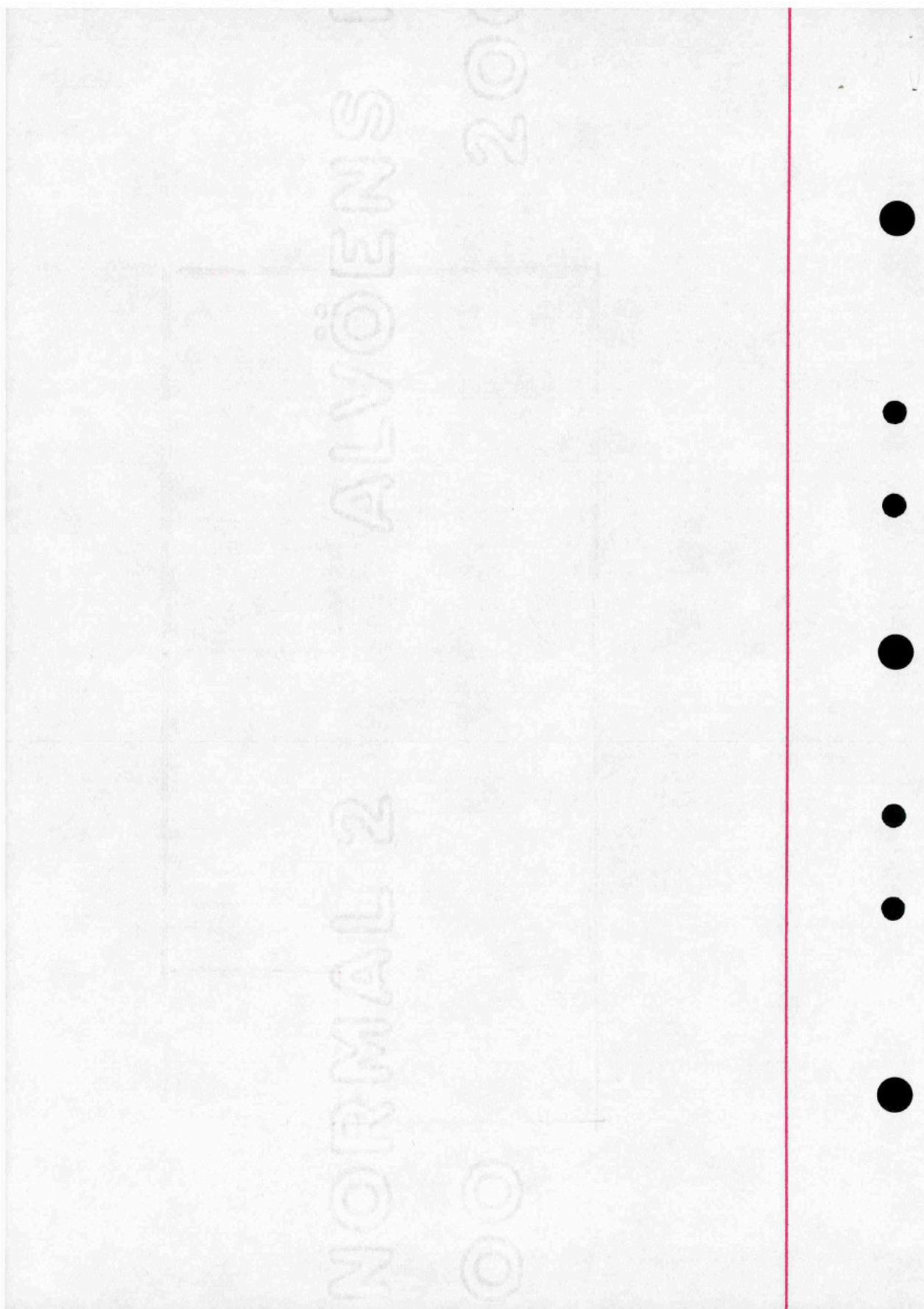


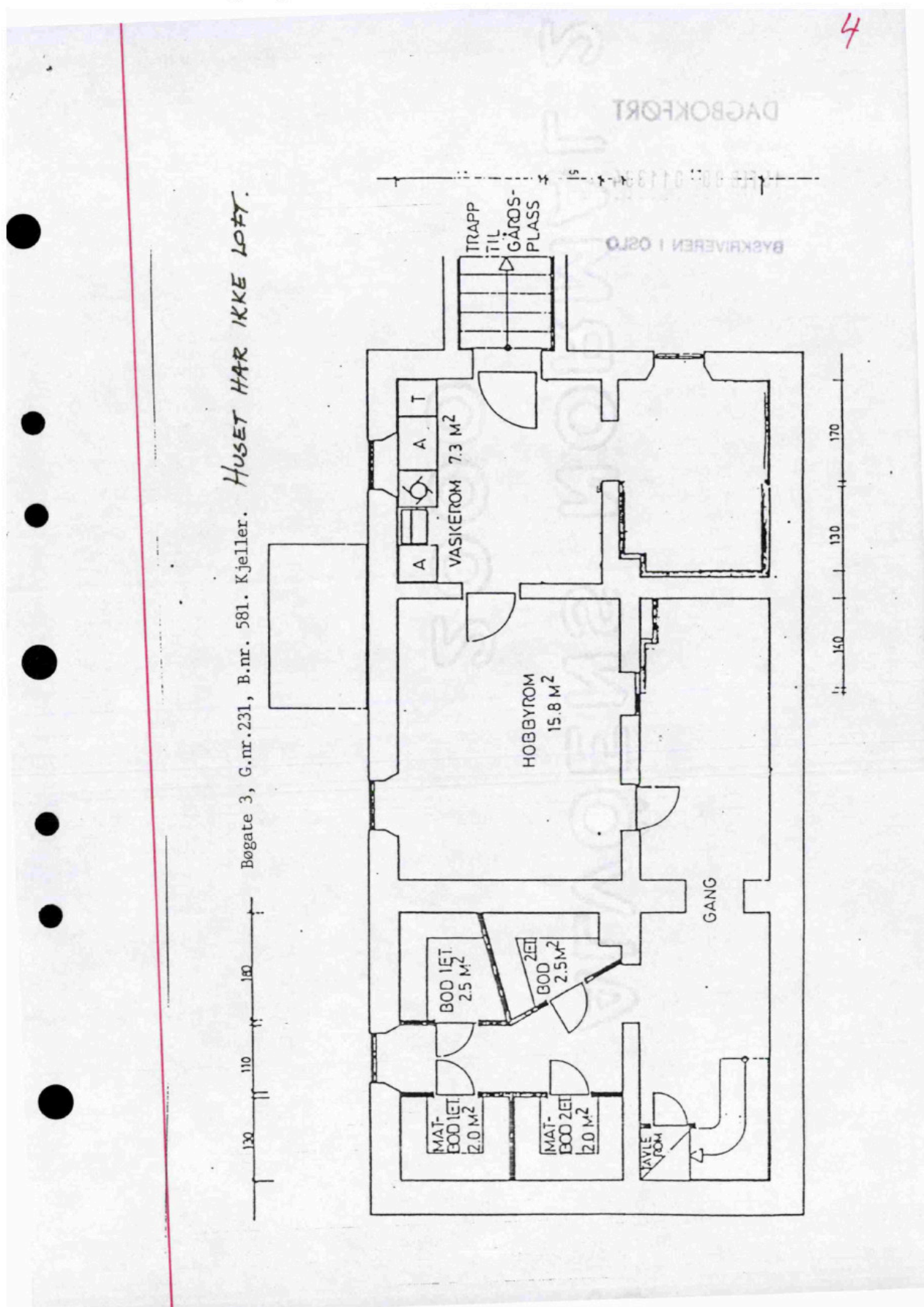












DAGBOKFØRT

15.FEB.88 011334

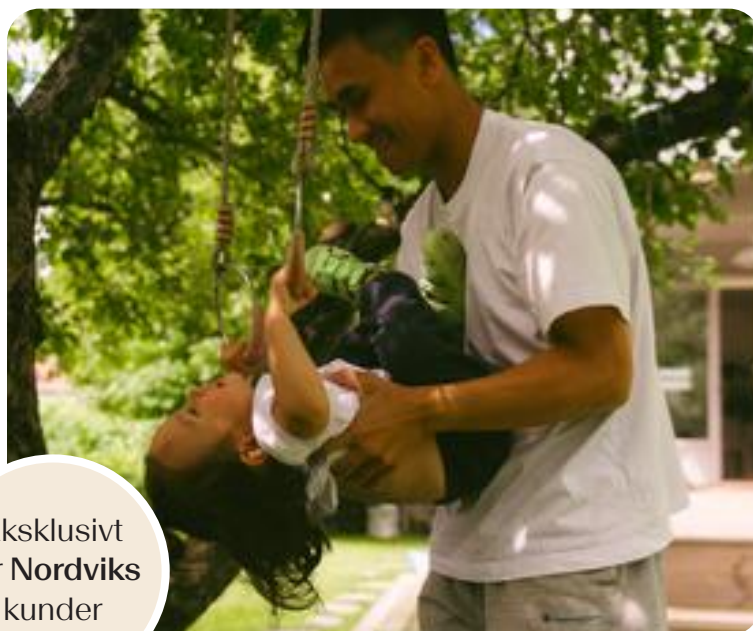
BYSKRIVEREN I OSLO

ALVÖENS NORMAL 2
2000

INGEL. H&K KKR 10.11.88

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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 kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



Storebrand 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienn 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.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøgata 3 0655 OSLO

Matrikkel: Gnr 231, bnr 581, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

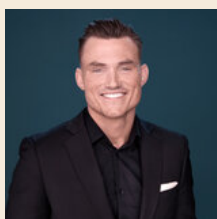
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



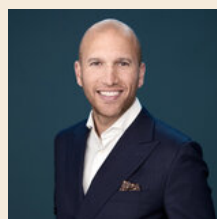
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Joachim Bakke Østreng

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
j.ostreng@nordvikbolig.no
959 65 122



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439

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

