

Kristianiasvingen 20



Velkommen til

Kristianiasvingen 20



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

Midtstuen

Attraktiv arkitekttegnet enebolig | Oppussing | Garasje | Solrik uteplass og svært barnevennlig beliggenhet i blindvei

Prisantydning	13 400 000,-
Omkostninger	336 350,-
Totalpris	13 736 350,-
BRA-i	143 kvm
Totalt BRA	165 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1974

Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kristianiasvingen 20! Boligen er én av 23 eneboliger i tre som utgjør Svendstuen Boligområde, tegnet av arkitektene Telje - Torp - Aasen. Prosjektet vant Sundts premie i 1974–75 og Treprisen i 1978. Tomten er på et lite høydedrag og hjørnetomt. Her får du nydelige sol-/ utsiktsforhold.

- Boligen har en romslig planløsning med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir en flott utsikt. Huset har en koselig stue, praktisk kjøkken og flere soverom som gir muligheter for tilpasning etter egne ønsker. Det er behov for oppussing, noe som gir deg friheten til å sette ditt personlige preg på hjemmet.

- Med beliggenhet i et stille og familievennlig nabolag, er dette en fantastisk mulighet for den kreative sjelen som ønsker å skape sitt drømmehjem.

Arealer og innhold

BRA-i:	143 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	165 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Stue, kjøkken, wc, tekn.rom, vaskerom, bod, gang og trapp.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang/trapp, 4 soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 1 kvm.

Garasje/Uthus
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje
BRA-e: 8 kvm. 2 uteboder
Total BRA: 22 kvm.

I tillegg en utvendig sykkelbod som ikke er oppmålt.

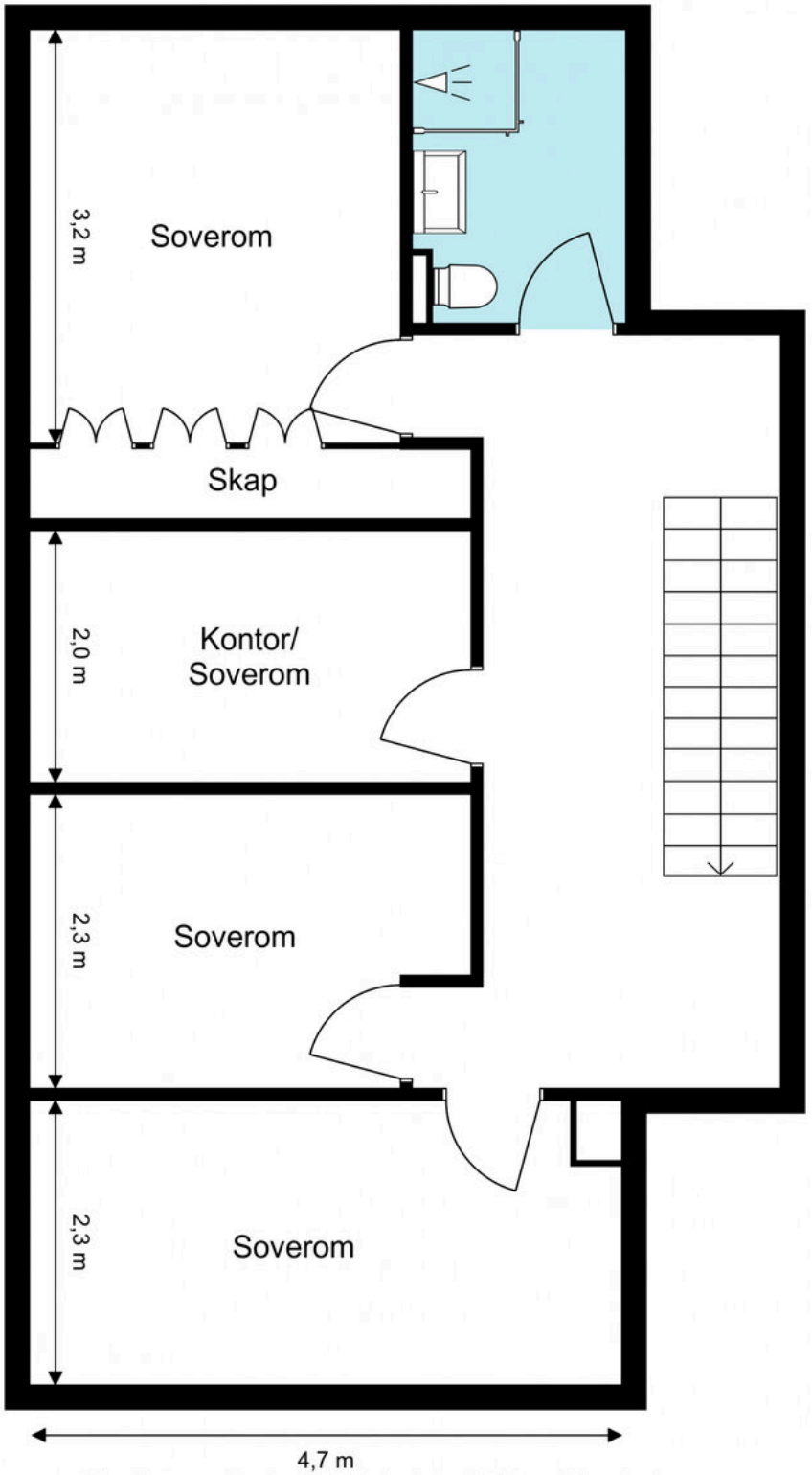
HUUN PROSJEKT

Kristianiasvingen 20



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Kristianiasvingen 20



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.



























Informasjon

Kristianiasvingen 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0285/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kristianiasvingen 20, 0782 OSLO
Gnr 33, bnr 1828 (ideell andel 1/1)
Gnr 33, bnr 1848 (ideell andel 1/23)

Selger
Tone Milred Torp-Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
13 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
335 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
336 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
355 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 736 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 755 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1974

Arealer
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Stue, kjøkken, wc, tekn.rom, vaskerom, bod, gang og trapp.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang/trapp, 4 soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 1 kvm.

Garasje/Uthus
BRA-e: 14 kvm. Garasje
BRA-e: 8 kvm. 2 uteboder + 1 utvendig sykkelbod som ikke er medtatt i areal.
Total BRA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Velforeningen har egne fellesområder, med blant annet en lekeplass og tilfluktsrom.

Boligen har 2 uteboder, en ved inngangsparti og en bak garasjen. Det er også noe lagringsplass på lav hems/bjelkelag i garasjen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod og teknisk rom i 1,etg på tilsammen 8m2 er definert som S-rom. Øvrige areal internt i boligen er definert som P-rom. Garasje og to uteboder er definert som BRA-e.

Innhold

Praktisk og innholdsrik bolig fra 1974.
God planløsning med 4 soverom og bad i 2.etg, bl.a romslig stue, kjøkken og vaskerom i 1.etg. Hyggelige og solrike uteområder med fin utsikt.
2 uteboder, en ved inngangsparti og en bak garasjen.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad 2 er vurdert pga manglende dokumentasjon for fundamenteringsløsninger og drenering.
- Terrengforhold: TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
- Yttervegger: TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra byggeår, manglende påvist lufting bak kledning, samt råte og sprekkdannelse på flere panelbord, spesielt hørner.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på takkonstruksjon, manglende fremlagt dokumentasjon for løsninger, samt manglende påvist lufting av tak.
- Bad 2.etg Overflate gulv: TG2 er gitt for flisgulv, da fall er noe svakt rundt sluk, samt manglende påvist høydeforskjell fra topp membran ved sluk til topp membran ved dør.
- Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Vaskerom Overflate vegger og himling: TG2 er vurdert for vegger og himling på vaskerom, da det må påregnes fornyet for å imøtekomme dagens forventninger til fuktsikring og vaskbarhet på et vaskerom.
- Vaskerom Overflate gulv: TG2 er vurdert da det er registrert noe motfall på gulv og manglende oppbrett mot tilstøtende rom.
- Kjøkken: TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør:Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget, manglende kondensisolasjon og manglende fremlagt dokumentasjon på rørinstallasjoner.
- Varmtvannsbereder: TG2 er gitt da berederen er ca 14år gammel, samt at lekkasjesikring ikke er påvist.
- Ventilasjon: TG2 er gitt da det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller lufteventiler i

yttervegg på alle oppholdsrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 er vurdert da vaskerommet må påregnes renovert for å imøtekomme dagens krav til fuktsikring. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
- Vinduer og ytterdører: TG3 er vurdert for vindu i trappegang som er punktert. Dette må skiftes. Vinduer fra byggeår vurderes til TG2 pga alder, slitasje og noen skader på omramminger. Vinduer skiftet etter år 2010 vurderes til TG1.

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

Øvrig standard

Kjøkken
Eldre kjøkken antatt mer enn 30 år gammelt. Lyse profilerte fronter i heltre, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum av stål, fliser over deler av benk. Frittstående hvitevarer og ventilatoravtrekk til over tak. Mye avflassing og skader på benkeplate og diverse slitasje på innredning, vegger og gulv.

Bad 2.etg
Flislagt bad renovert i år ca 2011. Badet inneholder dusjnisje med vendbare buede glassvegger, heldekkende servant med skuffer og vegghengt toalett. Det er avtrekksventil i vegg over dusj. Tilluft via spalte under dør. Veggene er flislagt opp til ca 2m, deretter panel opp til trepanel i himling. Toalett på bad i 2. etasje ble skiftet ut i august 2023.

- Gulv: Flis bad og WC. Linoleum/vinyl på vaskerom og teknisk rom. Parkett/tregulv forøvrig.
- Vegger: Flis på bad. Stort sett panelvegger av naturtre forøvrig.
- Himling: Stort sett panelhimling av naturtre.
- VVS anlegg er delvis oppgdatert etter byggeår, men det meste av rørinstallasjoner er originalt. Består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget i forbindelse med oppgraderinger av vaskerom, kjøkken, wc (2011) og bad (2011). Det er fremlagt dokumentasjon på ny Villeroy & Boch toalett i 2.etg fra aug 2023.
- 200 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom i 1.etg.
- Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via et par veggventiler og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekk skjer via ventiler på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.
- Eldre sikringsskap med skrusikringer lokalisert i teknisk rom. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll. Det ble registrert utstrakt bruk av skjøteledninger og flere løse ledninger på befaring. Må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved renovering av boligen.

Parkering

Egen garasje med noe lagringsplass på lav hems/bjelkelag. I tillegg var det 3 biloppstillingsplasser foran og ved siden av garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Boligen selges som dødsbo. Selger har derfor ikke inngående kjennskap til eiendommen.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskrivelse: En liten bit av fugemassen mellom flisene i dusjsonen har falt ut.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar:Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Bad i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje pusset opp i 2011. Bla. ble sluk skiftet, ny membran, innredning, m.m.
Arbeid utført av: Comfort Skøyen

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja
Beskrivelse: Flere av vinduene i 2. etasje på 3 av soverommene samler det seg kondens ved sterke temperatursvingninger, burde nok vurderes skiftet. Det har også kommet noe fukt ved balkongdør i stue. Det var også et tilfelle med noe fuktinnsig i garasje. Deler av veggen over garasjeporten (fra innsiden) ser ut til å ha noe råte i seg og det antas at kledning må skiftes der på sikt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Har observert ved få anledning sølvkre på toalettrom nede. Har observert mus utvendig tidligere. Hadde Rentokil innom som satte ut feller og har ikke sett det siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder i forbindelse med baderomsoppussing i 2011.
Arbeid utført av: Comfort Skøyen

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det ble skiftet utvendig kledning på sydvegg med etterisolering.
Arbeidet ble delvis utført av faglært og delvis egeninnsats.
Arbeid utført av: Delvis egeninnsats.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Naboeiendommen Kristianiasvingen 18 brant ned i 2010. I den forbindelse ble det skader på ytterveggen mot dette huset. Det ble etterisolert og skiftet yttervegg i regi av forsikringsselskapet i 2010/2011.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Boligen er bygget opp av støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk av tre. Utvendige flater av malt/beiset liggende trepanel. Det er opplyst at kledning på sørfasade (foran stue i 1.etg og soverom i 2.etg) ble skiftet i 2024. Vinduer av trekarmer og tolags isolerglass. Noen vinduer på kjøkkken er oppgradert i 1999, vindu på stort soverrom fra 2018, balkongdør soverom mot sør i 2024, og stuevindu 1.etg mot sør i 2024. Verandadør vaskerom er nyere, og øvrige vinduer antatt fra byggeår. Skrått tak med ensidig fall. Taket er utvendig tekket med takplater av metall, opplyst å være lagt nye plater i ca 2000.

Garasjen: Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel fra byggeår. Skrått tak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Automatisk leddport.

Innbo og løsøre

Komfyr, kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hageporten
- Gardiner i samtlige rom
- Lysekrone i bronse og hengelampe på kjøkken og i spisestue
- Blå- og hvite porselens-knotter på kjøkken
- Håndtak ytterdør
- Bilder/tallerkener på vegger
- Bokhylle lille soverom/store soverom
- Sengegavl på store soverom
- Hvitt skap med glass og brun bokhylle sydvendt soverom
- Hylle med 3 sorte knagger og hvit enkelt hylle med runde sorte hylleknekter sydvendt soverrom
- Strykemaskin
- Gnistfanger
- Store veggspeil i entré og nederst trapp
- Blå tallerkenhylle kjøkken,
- 4 messinglamper trappeløp og gang 2.etg.
- Hvit hylle ved vask på vaskerom
- Navnskilt under ringeklokke
- Hengende kjøkkenvekt kjøkken
- 2 like, vegghengte lamper i entréen
- Speil på vegg i soverrom 2 i 2.etg, samt en vegglampe formet som Donald Duck på sørvendt soverrom 2.etg

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Varmekabler på gulv i bad.
Åpen peis i stue og kjellerstue.
Forøvrig elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
I tillegg bruker selger ca. 30 sekker ved i året, ca. kr 2 500,-.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 766,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann- og avløpsgebyr kr 14 268,68
Feie- og tilsynsgebyr kr 243,00
Renovasjonsgebyr kr 10 254,89

Totalt kr 24 766,57 for 2025

I tillegg kommer eiendomsskatten på kr 12 640,-.

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

Velavgift

I/S Svenstuen Vel

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifter kr 24 766,57.
- Eiendomsskatt kr 12 640,-.
- Velforening kr 4 800,- i året, forfall september 2025. Dette inkluderer drift og vedlikehold av fellesområder, brøyting og strøing.
- Årlig bygningsforsikring.
- Alarm fra Sector Alarm kr 539,- pr mnd.
- Tv gjennom RiksTV-antenne, ca 2600,- kvartalsvis. Internett fra Telenor Trådløst Bredbånd 250 (boks på vegg ved ytterdør) ca 600,- i måneden.

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

Eiendomsskatt

Kr 12 640,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 392 753,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 703 933,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 33925767

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at de har TV gjennom RiksTV-antenne og internett fra Telenor, Trådløst Bredbånd 250.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 453 kvm (Eiertomt)
Solrik og tilbaketrukket tomt på høydedrag i attraktiv og barnevennlig

boligområde på Midtstuen. Pent opparbeidet med gressplen, heller, trær, blomster og treplatting.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen er en del av det prisbelønte Svendstuen boligområde, tegnet av arkitektfirmaet Telje – Torp – Aasen og oppført i 1974. Området består av 23 frittliggende eneboliger med liggende trepanel og pulttak, anlagt som atriumhus i et naturlig skogkledd terreng nær Nordmarka. Boligene er forskutt i forhold til hverandre for å sikre gode lysforhold, privatliv og en harmonisk bebyggelse.

Dette området er anerkjent som et fremragende eksempel på terrengtilpasset arkitektur, der bevaring av eksisterende vegetasjon var en viktig del av planleggingen. Mastefuruer, grantrær og løvskog ble ivaretatt under utbyggingen, og et skogbevokst høydedrag midt i området er regulert til felles lekeareal, noe som skaper en naturlig forlengelse av Nordmarka inn mellom boligene.

Svendstuen boligområde har mottatt flere arkitekturpriser, blant annet:
- Sundts pris for fremragende privatbygning (1974)
- Treprisen (1978)

Området er også oppført på Byantikvarens gule liste over prioriterte kulturminner.

Dette er et meget attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde på Midtstuen i Oslo, med umiddelbar nærhet til skoler og barnehager, samt kort vei til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, skøytebane og treningssenter m.m.

Det er ca. 20 minutter gange til Hemingbanen som er et flott idrettsanlegg med bl.a. flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, samt en hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop. Det er også gangavstand til Gressbanen, som gjøres om til skøytebane på vinterstid.

Det er kort vei til Holmendammen hvor fiskelykken kan prøves. Her finner du også et flott parkanlegg, samt fine turveier for rekreasjon. Videre er det ca. 2,5 km til Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski, samt Tryvann skisenter og klatrepark (betydelig oppgradert de senere år).
Holmenkollen Park hotell byr i tillegg på treningssenter, spa og svømmebasseng.

Boligen ligger også i nærhet til idyllisk tursti som tar deg innover i Nordmarka, med milevis av tur- og skiløyper, flere idylliske badevann og slalåmbakke. Det er få km til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad gård med kafé, kunstutstillinger og gårdsopplevelser, samt Oslo golfklubb i vakre omgivelser.

Midtstuen T-banestasjon ligger kun 6 minutters gange unna, noe som gir enkel tilgang til resten av byen.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Blåbærskogen, Svenstuen Barnehave og Humlen Montessori barnehage.

Det er mulighet for å gå til barneskole (Svendstuen) på 3 minutter helt uten å krysse en bilvei. Og 5 minutter til ungdomsskolen (Midtstuen).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.01.1977.
I tillegg er det utstedt ferdigattest på innkledning av carport fra 25.07.1980 og rehabilitering av bad i 2. etasje fra 2011.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. 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.

Boligen ligger innenfor område som byantikvaren foreslår å omregulere for bevaring av kulturmiljø:
Saksnr 202105501: Kristianiasvingen 2-46 og 70 og Frognerseterveien 66-70 - Planforslag til offentlig ettersyn - Bevaring av kulturmiljø.
Byantikvaren foreslår å omregulere atriumhusene i Kristianiasvingen 2-46; anlegget knyttet til husmannsplassen på Svendstuen i Frognerseterveien 66-70 og 74; og Skogsjefboligen i Kristianiasvingen 70 B fra byggeområde for boliger til boligbebyggelse med hensynsone H570 bevaring av kulturmiljø.

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 saker i området:
Selger har mottatt nabovarsel angående Kristianiasvingen 55. På sakinnsyn er det sølt om bruksendring av bolig til restaurantdrift og selskapslokale ved Villa Eckbo. Saken skal være avsluttet hos Oslo kommune, det er gitt avslag. Saksnummer: 202310575

Einar Skjæraasens vei 21 - Utvidelse av Midtstuen skole
Planen er at skolen skal stå ferdig i 2028. Planforslaget skal ivareta totalrehabilitering og utvidelse av Midtstuen skole fra 6- til 9-parallell ungdomsskole, spesialavdeling for 16 elever med autismediagnose, barnehage med seks avdelinger og flerbrukshall med aktivitets-/ dansesal. De to eksisterende gule servicebygninger på tomten forutsettes revet for å gi plass til tomt for barnehage og flerbrukshall med aktivitetssal. For ytterligere informasjon se saksnummer 202105941 på Oslo kommune sine hjemmesider.

Det er i Kristianiasvingen 2-46 og 70 og Frognerseterveien 66-70 oppe et planforslag til politisk behandling for bevaring av kulturmiljø. Dette har

saksnummer 202105501.

Det er i Frognerseterveien 63 gitt rammetillatelse for riving av kontor- og lagerbygg. Se saksnummer 202460283 på Oslo kommunes hjemmesider for mer informasjon.
Samme adresse, Frognerseterveien 63 har Oslo kommune mottatt søknad om igangsettelse av oppføring av midlertidig skolebygning ved Midtstuen skole. Saksnummer 202459412.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/33/1828:
03.10.1974 - Dokumentnr: 19093 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

10.05.1974 - Dokumentnr: 9255 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3

03.10.1974 - Dokumentnr: 19093 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214140 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

10.05.1974 - Dokumentnr: 9255 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3

301/33/1848:
03.10.1974 - Dokumentnr: 19093 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

10.05.1974 - Dokumentnr: 9255 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3

03.10.1974 - Dokumentnr: 19093 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

08.11.2024 - Dokumentnr: 2214140 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

10.05.1974 - Dokumentnr: 9255 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3

Legalpant

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

tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen som selges er medeier med ideell andel 1/23 av realsameiet I/S Svenstuen Vel og Fellesråd.

I/S Svenstuen Vel og Fellesråd er et interessentskap som på medlemmenes vegne og i overensstemmelse med lov nr. 6 av 18. juni 1965 har til formål å ivareta driften av fellesareal, antenneanlegg, utebelysning, lekeplass, tilfluktsrom og felles avkjørselsveier som tilligger eiendommene gnr. 33, bnr. 1822-1844 og bnr. 1848. Medlemmer i I/S Svenstuen Vel og Fellesråd er de personer som til enhver tid er eiere/festere av eiendommene gnr. 33, bnr. 1822-1844 og bnr. 1848.

Hvert år og innen utgangen av mars måned avholdes et ordinært interessentskapsmøte som har til oppgave å:
a. Velge et styre på tre personer som alle må være medlemmer og som velges for et år om gangen. Av styremedlemmene velges en til leder. Til styret velges to varamedlemmer.
b. Velge revisor.
c. Etter revisors innstilling treffe beslutning om godkjennelse av interessentskapets regnskaper.
d. Fastsette årlig beløp til dekning av fellesutgifter
e. Treffe beslutning i de saker som er nevnt i innkallelsen.

Med mindre alle medlemmer er enige kan det ikke treffes beslutning i noen sak som ikke er nevnt i innkallelsen. Ekstraordinært interessentskapsmøte avholdes når styret eller minst 2/3 av medlemmene krever det.

Styret leder interessentskapets virksomhet og sørger for gjennomføringen av dets formål. Styret treffer herunder avgjørelse i alle saker vedrørende interessentskapets virksomhet i den utstrekning dette ikke er tillagt andre av interessentskapets organer. Avgjørelse i saker av vesentlig betydning, så som fastsettelse av regler for bruk av tilfluktsrom o.l. tilligger medlemmene på ordinært eller ekstraordinært interessentskapsmøte.

I/S Svenstuen vel og fellesråd er ansvarlig for fellesskapets økonomiske forpliktelser. Drift- og vedlikeholdsutgifter i forbindelse med privat vei fordeles med like stor andel på medlemmer med gnr. 33 bnr. 1822-1838. Øvrige driftsutgifter fordeles på alle interessentskapets medlemmer med like stor andel. Dersom Svendstuen vel og fellesråd besluttes avviklet skal interessentskapets likvider fordeles med like stor andel på alle interessentskapets medlemmer.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som et ledd i dødsbo og gjenlevende ektefelle har begrenset kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra

våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 115 200,-
Innhenting info komm.avg/eiendomsskatt kr. 132,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 368,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 193 391,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mars 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kristianiasvingen 20

Kristianiasvingen 20

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	384 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Norlights International School...	209 elever, 11 klasser	14 min 1 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	15 elever, 2 klasser	14 min 1 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	214 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	7 min 3.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 4 km

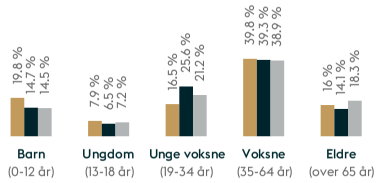
Offentlig transport

Midtstuen	Linje 1N	1 min 0.1 km
Midtstuen	Linje 1	6 min 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 3 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 6.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 10 km

Barnehager

Blåbærskogen barnehage (2-5 år...	23 barn	5 min 0.4 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år)	38 barn	8 min 0.6 km
Humlen Montessori barnehage (1...	21 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Midtstuen skole	6 min
Skådalen skole	12 min
Heming Treningssenter	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	23 min

«Nær marka og nær T-bane.Stille strøk»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 89/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier Enebolig
Kristianiasvingen 20
0782 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 25/03/2025

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 1828
Hjemmelshaver:	Tone M. Torp-Pettersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	453 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.03.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele av befaringen. Det var ikke tilkomst til takkonstruksjonen. Denne ble kun befart fra bakkenivå fra hagen.
Oppdragsgiver:	Tone M. Torp-Pettersen
Tilstede under befaringen:	Tone og Maria Torp-Pettersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Solrik og tilbaketrukket tomt på høydedrag i attraktiv og barnevennlig boligområde på Midtstuen. Pent opparbeidet med gressplen, heller, trær, blomster og treplatting.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er en av 23 eneboliger i tre som utgjør Svendstuen Boligområde, tegnet av arkitektene Telje - Torp - Aasen. Prosjektet vant Sundts premie i 1974–75 og Treprisen i 1978 (Wikipedia).

Boligen er bygget opp av støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk av tre. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Skrått tak tekket med taksteinplater av metall.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk og innholdsrik bolig fra 1974.
God planløsning med 4 soverom og bad i 2.etg, bl.a romslig stue, kjøkken og vaskerom i 1.etg. Hyggelige og solrike uteområder med fin utsikt.
Boligen bærer preg av alder og slitasje med behov for oppgraderinger og modernisering.
Kledning har noe skader, spesielt i hjørner og rundt vinduer.
Tekniske anlegg må påregnes oppgradert.
Et vindu er punktert, noen vinduer er skiftet senere år, resterende vinduer må påregnes skiftet i nær framtid.
Bad og WC fra 2011.
Ny platekledning på tak fra ca 2000.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på gulv i bad.
Åpen peis i stue og kjellerstue.
Forøvrig elektriske panelovner.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere på oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

BOD OG PARKERING:
2 uteboder, en ved inngangsparti og en bak garasjen.
Egen garasje med noe lagringsplass på lav hems/bjelkelag. Ikke befart, da bil og lagring dekket garasjen. I tillegg var det 3 biloppstillingsplasser foran og ved siden av garasje.

DOKUMENTKONTROLL:
-Selger
-Propcloud
-Boligmappa.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad og WC. Linoleum/vinyl på vaskerom og teknisk rom. Parkett/tregulv forøvrig.
Vegger: Flis på bad. Stort sett panelvegger av naturtre forøvrig.
Himling: Stort sett panelhimling av naturtre.

Overflater bærer noe preg av alder og slitasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	86	0	0	12	78	8
2.etasje	57	0	0	1	57	0
SUM BYGNING	143	0	0	13	135	8
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	14	0	0	0	14
2 uteboder	0	8	0	0	0	8
SUM BYGNING	0	22	0	0	0	22
SUM BRA	22					

BRA-i:
1. etasje: Stue, kjøkken, wc, tekn.rom, vaskerom, bod, gang og trapp.

2. etasje: Gang/trapp, 4 soverom og bad.

BRA-e:
Garasje og 2 uteboder.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Bod og teknisk rom i 1,etg på tilsammen 8m2 er definert som S-rom. Øvrige areal internt i boligen er definert som P-rom.
Garasje og to uteboder er definert som BRA-e.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:
Garasje i tilknytning til bolig på ca. 14m².

Byggemåte:
Yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel fra byggeår. Skrått tak av trekonstruksjoner tekket med takplater.
Automatisk leddport.

Merknader:
-Mye slitasje og merker på innvendige overflater.
-Kledning og bunnsviller er montert helt ned til bakkenivå og blir utsatt for fuktopptak.
-Garasjen kun befart visuelt fra portåpning, da garasjen var fylt med bil og lagringsutstyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

25/03/2025

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
Støpt plate på mark. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i bunnplate. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Viktig å merke seg at drenering er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Dagens drenering antas å være fra byggeår.

Tilstandsgrad 2 er vurdert pga manglende dokumentasjon for fundamenteringsløsninger og drenering.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot bunnplate stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter gjeldende krav under byggeperioden. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt/beiset liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og det ble registrert disse avvikene:
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen bak alle overflater. Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Ved manglende lufting økes faren for fuktskader og råte i/og utenpå konstruksjonen.
- Sprekkskader på enkelte kledningsbord
- Råte i hjørnebord rundt garasje
- Hull i listverk rundt vindu mot kjøkken
- En del avflassing og småskader av maling og panel

Det er opplyst at kledning på sørfasade (foran stue i 1.etg og soverom i 2.etg) ble skiftet i 2024.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold. Huset er designet uten gesimser (takutstikk), noe som bidrar til økt
fuktpåkjenning av yttervegger.

TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra byggeår, manglende påvist lufting bak kledning, samt råte og sprekkdannelse på flere panelbord, spesielt hjørner.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer av trekarmer og tolags isolerglass.

Noen vinduer på kjøkkken er oppgradert i 1999, vindu på stort soverrom fra 2018, balkongdør soverom mot sør i 2024, og stuevindu 1.etg mot sør i 2024. Verandadør vaskerom er nyere, og øvrige vinduer antatt fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble registrert punktert glass på vindu i trappegang opp til 2.etg. Flere av vinduene må påregnes å byttes i nær fremtid. Spesielt i 2.etg og på kjøkken. Ved flere av vinduene i 2.etg ble det registrert dryppskader i karm. Dette kan komme av kondens eller lekkasjer. Huset er designet uten særlig takustikk. Dette medfører større fuktpåkjenning og skader på vinduer og panel på yttervegger. Et av vinduene ved spisestue lot seg ikke åpne (malt igjen), noen vinduer virker også trege og har behov for justering.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG3 er vurdert for vindu i trappegang som er punktert. Dette må skiftes. Vinduer fra byggeår vurderes til TG2 pga alder, slitasje og noen skader på omramminger. Vinduer skiftet etter år 2010 vurderes til TG1.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Skrått tak med ensidig fall. Taket er utvendig tekket med takplater av metall, opplyst å være lagt nye plater i ca 2000.

Taket ble kun befart fra hagen og fra vindu i 2.etg.

Det er ikke konstatert lufting av takkonstruksjoner. Manglende lufting kan medføre kondens og fuktskader. Det var tegn til fukt rundt vinduer i 2.etg. Kan ha sammenheng med kondens fra tak. Bør følges med tett med på eventuelle endringer eller videreutvikling.

Taktekkingen er ikke kontrollert, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å undersøke.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på takkonstruksjon, manglende fremlagt dokumentasjon for løsninger, samt manglende påvist lufting av tak.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking er ikke inspisert eller vurdert pga manglende tilkomst.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Liten luftebalkong med utgang fra soverom i 2.etg.

Balkongen ble bygget opp på nytt i forbindelse med bytte av ny panel på gavelveggen mot sør i 2024.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt bad renovert i år ca 2011.

Badet inneholder dusjnisje med vendbare buede glassvegger, heldekkende servant med skuffer og vegghengt toalett.

Det er avtrekksventil i vegg over dusj. Tilluft via spalte under dør.

Veggene er flislagt opp til ca 2m, deretter panel opp til trepanel i himling.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med sluk plassert i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles noe fall rundt sluk. Mot vegger er det tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er ca 15mm, krav er 25mm. Løsningen er imidlertid tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

TG2 er gitt for flisgulv, da fall er noe svakt rundt sluk, samt manglende påvist høydeforskjell fra topp membran ved sluk til topp membran ved dør.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ca 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Behov for slukrens.
Sluk av plast med klemring identifisert.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Praktisk vaskerom ved siden av kjøkken med egen utgang til hage og dermed enkel tilgang til tørkefasiliteter.

Vaskerommet bærer preg av alder og må påregnes modernisert for å imøtekomme dagens krav til funksjon.

Det er panel på vegger og tak, linol/vinyl på gulv. Vaskekum av stål og vaskemaskin.

Det har vært dryppskader fra vaskekum som er utbedret nylig. Tegn til at det har vært fukt på panelvegger. Ingen membran på vegger. Rørgjennomføringer i gulv og vegger har ingen mansjett.

TG2 er vurdert for vegger og himling på vaskerom, da de må påregnes fornyet for å imøtekomme dagens forventninger til fuktsikring og vaskbarhet på et vaskerom.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv på vaskerom av vinyl/ linoleum med oppbrett mot panelvegg, men ikke mot dører.

Gulvet er lappet/skjøtet et felt foran inngangsdør.

Fall er målt med krysslaser. Gulvet er stort sett flatt med noe motfall enkelte steder.

TG2 er vurdert da det er registrert noe motfall på gulv og manglende oppbrett mot tilstøtende rom.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerommet har ikke egnet membran eller tetteskjikt. Usikkert i hvilken grad belegg på gulv fungerer som fuktsikring.

Rørgjennomføringer er ikke sikret med mansjett eller tilsvarende for å sikre tetthet mot nabokonstruksjoner.

TG3 er vurdert da vaskerommet må påregnes renovert for å imøtekomme dagens krav til fuktsikring.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre kjøkken antatt mer enn 30 år gammelt.

Lyse profilerte fronter i heltre, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum av stål, fliser over deler av benk.

Frittstående hvitevarer og ventilatoravtrekk til over tak.

Mye avflassing og skader på benkeplate og diverse slitasje på innredning, vegger og gulv.

TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppgdatert etter byggeår, men det meste av rørinstallasjoner er originalt
.
Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget i forbindelse med oppgraderinger av vaskerom, kjøkken, wc (2011) og bad (2011).

Vannrør gjennom vegger på vaskerom, teknisk rom og wc mangler kondensisolasjons, samt mansjetter rundt gjennomføringer. Kondensvann har stedvis ført til svertesopp på panel rundt vannrør. Dette må utbedres for at videre fuktskader ikke skal utvikle seg.

Det er fremlagt dokumentasjon på ny Villeroy & Boch toalett i 2.etg fra aug 2023. Det har ikke lyktes å fremskaffe dokumentasjon på øvrige installasjoner enda, men opplyst at mesteparten av arbeidene på bad og wc ble utført av Comfort Skøyen.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget, manglende kondensisolasjon og manglende fremlagt dokumentasjon på rørinstallasjoner.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

200 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom i 1.etg.

Rommet var fylt med klær og lagringsutstyr og dermed ikke mulig kontrollere om nødvendig lekkasjesikring er ivaretatt med sluk og oppbrett av belegg rundt vegger.

Anbefales etablert lekkasjevarsler for å overvåke eventuelle lekkasjer fra bereder.

TG2 er gitt da berederen er ca 14år gammel, samt at lekkasjesikring ikke er påvist.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via et par veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Naturlig avtrekk skjer via ventiler på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

TG2 er gitt da det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller lufteventiler i yttervegg på alle oppholdsrom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eldre sikringsskap med skrusikringer lokalisert i teknisk rom. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det ble registrert utstrakt bruk av skjøteledninger og flere løse ledninger på befaring.

Må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved renovering av boligen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det foreligger byggemeldte godkjente tegninger på kommunens saksarkiv. Disse er noe utydelige, men ser ut til å være i tråd med dagens bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er vurdert pga manglende dokumentasjon for fundamenteringsløsninger og drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert for kledning som er antatt fra byggeår, manglende påvist lufting bak kledning, samt råte og sprekkdannelse på flere panelbord, spesielt hørner.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på takkonstruksjon, manglende fremlagt dokumentasjon for løsninger, samt manglende påvist lufting av tak.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	TG2 er gitt for flisgulv, da fall er noe svakt rundt sluk, samt manglende påvist høydeforskjell fra topp membran ved sluk til topp membran ved dør.
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 er vurdert for vegger og himling på vaskerom, da det må påregnes fornyet for å imøtekomme dagens forventninger til fuktsikring og vaskbarhet på et vaskerom.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 er vurdert da det er registrert noe motfall på gulv og manglende oppbrett mot tilstøtende rom.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 er vurdert da kjøkken må påregnes modernisert og oppgradert for å imøtekomme dagens forventninger til funksjon og stil.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget, manglende kondensisolasjon og manglende fremlagt dokumentasjon på rørinstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 er gitt da berederen er ca 14år gammel, samt at lekkasjesikring ikke er påvist.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er gitt da det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller lufteventiler i yttervegg på alle oppholdsrom.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 er vurdert for vindu i trappegang som er punktert. Dette må skiftes. Vinduer fra byggeår vurderes til TG2 pga alder, slitasje og noen skader på omramminger. Vinduer skiftet etter år 2010 vurderes til TG1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er vurdert da vaskerommet må påregnes renovert for å imøtekomme dagens krav til fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Oppdragsnr.
23-0285/24

Selger 1 navn
Tone Milred Torp-Pettersen

Gateadresse
Kristianiasvingen 20

Poststed
OSLO

Postnr
0782

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Tore Jul Olsen

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1979

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år:
Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 33925767

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: En liten bit av fugemassen mellom flisene i dusjsonen har falt ut.

Document reference: 23-0285/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bad i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje pusset opp i 2011. Bla. ble sluk skiftet, ny membran, innredning, m.m.
Arbeid utført av: Comfort Skøyen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Som nevnt i forrige punkt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Flere av vinduene i 2. etasje på 3 av soverommene samler det seg kondens ved sterke temperatursvingninger, burde nok vurderes skiftet. Det har også kommet noe fukt ved balkongdør i stue. Det var også et tilfelle med noe fuktinnsig i garasje. Deler av veggen over garasjeporten (fra innsiden) ser ut til å ha noe råte i seg og det antas at kledning må skiftes der på sikt.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har observert ved få anledning sølvkre på toalettrom nede. Har observert mus utvendig tidligere. Hadde Rentokil innom som satte ut feller og har ikke sett det siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder i forbindelse med baderomsoppussing i 2011.
Arbeid utført av: Comfort Skøyen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 23-0285/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble skiftet utvendig kledning på sydvegg med etterisolering. Arbeidet ble delvis utført av faglært og delvis egeninnsats.
Arbeid utført av	Delvis egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Naboeiendommen Kristianiasvingen 18 brant ned i 2010. I den forbindelse ble det skader på ytterveggen mot dette huset. Det ble etterisolert og skiftet yttervegg i regi av forsikringsselskapet i 2010/2011.

Document reference: 23-0285/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

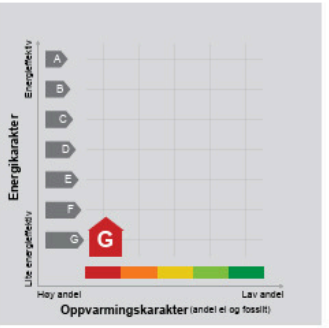
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 23-0285/24

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Kristianiasvingen 20
Postnummer	0782
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1828
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80700857
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96322
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

I/S Svenstuen Vel

Vår ref: 23-0285/24
Oslo, 20.03.2025

Vedr. megleropplysninger på eiendommen Kristianiasvingen 20 - gnr. 33, bnr. 1828 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Tone Milred Torp-Pettersen	Kristianiasvingen 20, 0782 Oslo	260753

Vi har fått opplyst at du sitter som formann i velforeningen, og under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår: ÅR	Kr. 4.800,-	Forfaller: SEPT. 2025
Inkluderer: DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESOMRÅDER, HERUNDER BRØYTING / STRØING.		
Forventede endringer i avgiften?	JA [ ]	NEI [X] *
Hvis JA, antatt endring: * BESLUTTES AV ÅRSMØTET HVERT ÅR. MULIG KPI-JUSTERING, MEN INGEN ANDRE PLANER.		
Evt. restanser: —	Innbetales til kontonummer: VARSLES I EGEN E-POST	
Deres eierskiftegebyr: —	Kontonummer: —	

Parkering/biloppstillingsplass/garasje	JA [ ]	NEI [X]
Kommentar: IKKE PÅ VEIETS EIENDOM, MEN HVER EIER HAR OPPSTILLING PÅ EGEN EIENDOM.		
Eventuelle andre opplysninger som er viktige for en ny eier:		

nordvikbolig.no

For I/S Svenstuen Vel

Sted, dato: Oslo 21/3-25 Signatur: S. Håkon Haug

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post ullevaal@nordvikbolig.no

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Caroline Spangen
Medhjelper

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Telefon: +47 971 81 047
c.spangen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo

Referat fra årsmøte 2023 – Svenstuen Vel

Tid: Onsdag 22. mars, 19:00 – 21:00
Sted: Svendstuen skole (AKS)

Saksliste og agenda
Saksliste og dokumenter ble sendt ut 14.mars 2023.

Referent
Som referent ble Rune Andreassen (K18) valgt.

Silje Romedal (K6) og Kirsti Bjerke Øye (K10) ble valg til å signere møtereferat/ protokoll.

Tilstede/ Oppmøte
Deltagere ble registrert.

Tilstede:
Silje Romedal (K6), Kirsti Bjerke Øye (K10), Camilla Røberg-Larsen (K14), Sidsel Braathen (K24), Marianne Kvan & Håkon Harv (K16), Rune Andreassen (K18), Anne Kristiansen (K28), Erik Andreassen (K38), Per Åge Lyså (K42), Joachim Wolf Stensland (K46)

Følgende representert med fullmakt:
Knut Tore Haugen & Gro Haugen (K22)

Totalt var 11 av 23 medlemmer i velet representert, enten ved oppmøte eller fullmakt.

Saker
(Nummerering av saker i samsvar med innkallingen)

Sak 1 – Valg av styre
Velge et styre på tre personer som alle må være medlemmer og som velges for et år om gangen. Av styremedlemmene velges en til leder. Til styret velges to varamedlemmer.

Sittende styre stilte til gjenvalg og ble enstemmig valgt for et år.
Leder: Braaten (K14), Styremedlem: Knut Tore Haugen (K22) & Styremedlem/ kasserer: Håkon Harv (K16)

Varamedlemmer, første vara Anne Kristiansen (K28), *andre vara* Kirsti Bjerke Øye (K10)

Sak 0 – Valg av revisor

Rune Andreassen (K18) ble valgt som revisor.

Sak 1 – Godkjenning av regnskapet
Etter revisors innstilling treffe beslutning om godkjennelse av interessentskapets regnskaper.
Gjennomgang i årsmøtet av Revisors kommentarer som ble ettersendt 15. mars 2023.

Regnskapet ble godkjent av velmedlemmene uten kommentar.

Sak 2 – Økning av årlige fellesutgifter
Fastsette årlig beløp til dekning av fellesutgifter.

Felleskostnadene har ikke økt på mange år. Styret foreslår å øke felleskostnadene fom 2023 for å holde tritt med økte driftskostnader og tiltakende vedlikeholdsbehov.

Styrets forslag om å øke fellesutgiftene (eks bredbånd/ fiber) iht prisveksten ble godkjent.

For K34 til K46 (6 stk) en økning fra 2600 til 3500 kroner
For K2 til K34 (17 stk) en økning fra 3600 til 4800 kroner

Dette vil gi en total ekstra årlig innbetaling på (5400+17000 =) 22.400 kroner. Den totale årlige innbetalingen for fellesutgifter vil bli 102.600 kroner.

Sak 3a Beslutningssak – Ny organisasjonsform
Styret foreslår organisasjonsform - tingsrettslig sameie.
Dette er beskrevet i et eget *saksvedlegg med informasjon om sameieformen.*

Det ble kommentert at avtalen om Bomberommet mellom Svenstuen Vel og Braaten (K24) ikke var beskrevet i saksvedlegget. Det forutsettes at denne avtalen også vil gjelde for det tingrettslige sameiet Svenstuen (K2-K46).

Det ble besluttet at styret innen 17.mai 2023 skal søke om at velet organiseres som et tingrettslig sameie med eget organisasjonsnummer.

Når organisasjonsnummer er tildelt skal styret sørge for egen bankkonto for det ting rettslige sameiet.

Sak 3b Beslutningssak- Utvikling av fellesområdene
Styrets forslag:
Vi tar sikte på en utvikling av fellesområdene/lekeplassen som sikrer at den kan være et hyggelig samlingspunkt for både store og små – være tilgjengelig for lek, men også for andre aktiviteter.
Vi bør unngå faste installasjoner (lekeapparater) som kan medføre ansvar for sameierne, men som allikevel gjør plassen attraktiv for flere grupper.
Heiki Fretheim (K6) tegnet et forslag for noen år siden som kan være et godt utgangspunkt.
Vi bør lage en plan der mesteparten av arbeidet kan gjøres på dugnad (ikke de store investeringene), og der fremtidig vedlikeholdsbehov ikke blir så stort at området forfaller.

Det ble besluttet at styret utarbeider en plan for utvikling av fellesområdene. 2-3 uker før vårdugnad 2023 informerer styret om mulige «innledende» aktiviteter for denne planen. Dette kan være fjerning av røtter eller gamle togsviller, samt anskaffelse av en sittebenk til 4000-5000 kroner.

Sak 3c Informasjonssak – Bredbånd Homenet/ Globalconnect *(nytt navn fom 2023)*
Håkon Harv informerte kort på vegne av Knut Tore Haugen (som var forhindret fra å møte).

Styret har brukt en del tid for å fremforhandle en løsning med Homenet.
Det tekniske skapet med Homenet utstyr på fellesområdet ved K2 vil bli avviklet av Homenet.

Som erstatning vil Homenet etablere nye tekniske installasjoner for bredbånd i bomberommet (K24).
Styret vil følge opp ferdigstilling av *leveransen fra Homenet med kvalitetssikring og formell overtakelse. Antagelsen er at dette vil ferdigstilles innen 1 mai 2023.*

Styret har også som mål å avvikle to strømabonnement som ikke har hatt egen måler, men som har blitt skjønnsmessig avregning. Antagelsen er at dette vil gi en kostnadsbesparelse. Etter dette vil velet kun ha ett strømabonnement og en måler for «faktisk strømforbruk».

Når ovennevnte er utført vil velmedlem K2 innbetale utestående felleskostnader.

Homenet vil også kvalitetssikre installasjon i det enkelte hus som er del av den kollektive avtalen til velet.

Sak 3d Diskusjonssak – Vedlikeholdsbehov for bomberom og fellesområder
Ambisjonsnivå ble diskutert, blant annet mot myndighetskrav for bomberom og den noe urolige verdenssituasjonen.

Det finnes en tilstandsvurdering av bomberommet utført i XXXX og et prisestimat på ca 100.000 kroner for utbedring av bomberommet.

I møtet fremkom det en del synspunkter, men ingen hadde detaljkunnskap om utbedringsbehov. Dårlig luftkvalitet og en råtten inngangsdør ble nevnt. Styret mener at noen produkter og tjenester *må kjøpes (tekniske installasjoner i bomberom f.eks); men mye kan gjøres på dugnad med god planlegging.*

Det er ønskelig at styret basert på tilstandsrapporten utarbeider en plan og et budsjett for utbedring av bomberommet, samt fellesområder. Antagelsen er planen må beskrive aktiviteter de neste 6 år.

En første konkret aktivitet kan være å tømme bomberommet for alt unødvendig inventar på vårddugnad 2023. Eksempler på inventar er gamle trampoliner.

Sak 3e Diskusjonssak - Dugnad 2023

Styret bestemmer en *egnet dato før 17. mai 2023, basert på snøsmelting mm. Det ble også kommentert at det kan være en fordel at dugnad gjennomføres før det feies av kommunen i Kristianiasvignen, siden all grus og gress da enkelt kan tas ut i kommunal vei.*

Styret lager arbeidsliste. Rydding + eventuelt begynne med utvikling av fellesområde; bomberommet.

Container – Det ble besluttet at det kun bestilles 1 stk container for hageavfall. Plassering av denne diskuteres med Braathen (K14). Det kan også være ønskelig at container kun står 1-2 dager for å slippe at det kastes sent på kvelden.

Sak 3f Diskusjonssak Brøyting og strøing
Brøyting og strøing - Reforhandling av avtale + inngå avtale om strøing (diskusjonssak). Nødvendig med avtale om strøing ettersom vellet/styret står ansvarlig dersom noen skulle skade seg som følge av manglende strøing – ikke en akseptabel risiko for styret eller vellet.

Styret vil vurdere å reforhandle brøyteavtalen med Vaktmesterkompaniet. Avtalen gjelder veiene som er en del av fellesområdene til velet. I dag er det husene K2 til Kxx som dekker kostnadene for denne avtalen.

Styret mener det er nødvendig med en avtale om strøing ettersom vellet/styret står ansvarlig dersom noen skulle skade seg som følge av manglende strøing – ikke en akseptabel risiko for styret eller vellet.

Vinteren 2023 har styret bestilt maskinell strøing en gang. Da var kostnaden omtrent 2800 kroner for ca 0,7 m3 grus.

Alternativ med «strøkasser» ble også diskutert.

Strøing
Siden alle hus er eiere av fellesområdene og ansvarlige mener styret at kostnadene for strøing skal fordeles på alle 23 medlemmer i velet. (Begrunnelsen for dette er «Hovedregelen er at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Brøken gir uttrykk for den enkelte seksjonseiers økonomiske interesse i eiendommen.)

De velmedlemmer til stede i møtet og som ikke betaler for snøbrøyting i dag var ikke enige i denne fordelingen.

Det er ønskelig at styret innhenter kostnader for strøing av fellesarealer, samt utreder begrunnede alternativer for kostnadsfordeling.

Kirsti Bjerke Øye

Stig Romelsø

I/S Svenstuen Vel og Fellesråd

Vedtekter

Sist endret 12.5.2014

1. I/S Svenstuen Vel og Fellesråd er et interessentskap som på medlemmenes vegne og i overensstemmelse med lov nr. 6 av 18. juni 1965 har til formål å ivareta driften av fellesareal, antenneanlegg, utebelysning, lekeplass, tilfluktsrom og felles avkjørselsveier som tilligger eiendommene gnr. 33, bnr. 1822-1844 og bnr. 1848 i Oslo.

   I/S Svenstuen Vel og Fellesråd vil herunder utarbeide regler for bruken av tilfluktsrommet på gnr. 33, bnr. 1833 i Oslo og de øvrige felles-arealer og eiendeler i den utstrekning dette måtte være nødvendig.

   I/S Svenstuen Vel og Fellesråd vil i den utstrekning det er praktisk og ønskelig bistå medlemmene ved løsningen av oppgaver som naturlig bør løses av medlemmene i fellesskap.

2. Medlemmer i I/S Svenstuen Vel og Fellesråd er de personer som til enhver til er eiere/festere av eiendommene gnr. 33, bnr. 1822-1844 og bnr. 1848 i Oslo.

   Tilhører en eiendom to eller flere i fellesskap skal de oppnevne en enkelt til å utøve deres medlemsrettigheter i interessentskapet.

3. Hvert år og innen utgangen av mars måned avholdes et ordinært interessentskapsmøte som har til oppgave å:
   a. Velge et styre på tre personer som alle må være medlemmer og som velges for et år om gangen. Av styremedlemmene velges en til leder. Til styret velges to varamedlemmer.
   b. Velge revisor.
   c. Etter revisors innstilling treffe beslutning om godkjennelse av interessentskapets regnskaper.
   d. Fastsette årlig beløp til dekning av fellesutgifter
   e. Treffe beslutning i de saker som er nevnt i innkallelsen.

   Med mindre alle medlemmer er enige kan det ikke treffes beslutning i noen sak som ikke er nevnt i innkallelsen.

   Ekstraordinært interessentskapsmøte avholdes når styret eller minst 2/3 av medlemmene krever det.

   Interessentskapsmøte innkalles av styrets leder med om mulig minst to ukers varsel. Innkallelsen skal være skriftlig og angi de saker som skal behandles.

   Møtet ledes av styrets leder eller i leders fravær av et styremedlem. Over forhandlingene føres det protokoll som undertegnes av de tilstedeværende styremedlemmer og to dertil valgte medlemmer. Møtet treffer sine beslutninger med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. På møtet har hvert medlem en stemme. Medlem kan møte og avgi stemme ved fullmektig som selv må være medlem eller tilhøre medlemmets husstand eller familie. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn to personer samtidig.

   Endret ved årsmøtevedtak 12.5.2014

4. Styret leder interessentskapets virksomhet og sørger for gjennomføringen av dets formål.

   Styret treffer herunder avgjørelse i alle saker vedrørende interessentskapets virksomhet i den utstrekning dette ikke er tillagt andre av interessentskapets organer.

   Avgjørelse i saker av vesentlig betydning, så som fastsettelse av regler for bruk av tilfluktsrom o.l. tilligger medlemmene på ordinært eller ekstraordinært interessentskapsmøte.

   Styremøte avholdes så ofte som ledelsen av interessentskapet gjør det nødvendig. Styret fører protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Det er beslutningsdyktig når tre medlemmer er tilstede. Det treffer sine avgjørelser ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styrelederens eller i dennes sted møtelederens stemme utslaget.

   Styret fører interessentskapets regnskaper og avgir beretning over sin virksomhet til det årlige ordinære interessentskapsmøte.

   Interessentskapet forpliktes av styrets formann alene eller av to andre styremedlemmer i fellesskap.

5. Revisor reviderer og kontrollerer interessentskapets regnskaper og avgir beretning herom til det årlige ordinære interessentskapsmøte.

6. Svenstuen vel og fellesråd er ansvarlig for fellesskapets økonomiske forpliktelser. Drift- og vedlikeholdsutgifter i forbindelse med privat vei fordeles med like stor andel på medlemmer med gnr. 33 bnr. 1822-1838. Øvrige driftsutgifter fordeles på alle interessentskapets medlemmer med like stor andel.

   Dersom Svendstuen vel og fellesråd besluttes avviklet skal interessentskapets likvider fordeles med like stor andel på alle interessentskapets medlemmer.

   Endret ved årsmøtevedtak 23.5.2012

7. Slettet ved årsmøtevedtak 12.5.2014
8. Uten skifterettens godkjennelse kan disse vedtekter kun endres dersom alle medlemmene er enige.

Oslo

Utskriftsdato: 05.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1828 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kristianiasvingen 20 0782 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 24 766,57
Fakturamottaker:	Torp-Pettersen Tone M Kristianiasvingen 20 0782 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 12 640,00
Eiernavn:	Torp-Pettersen Tone M	Totalt	NOK 37 406,57

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	14 268,68
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Eiendomsskatt	12 640,00
Totale avgifter	**37 406,57**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

S-1851

Endret reguleringsplan for del av gnr.33 bnr.3, Svendstuen, Byggeområde for boliger, friområde.

Vedtaksdato: 18.04.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356937
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Par. 1, 10 og 11 i S-1697 gjelder (se par.4)
Knytning(er) mot andre planer: V100677

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 33, BNR. 3, SVENDSTUEN, MIDTSTUEN, OSLO KOMMUNE

§ 1. På parsell 1-24 skal oppføres frittliggende bolighus, rekkehus og atriumhus.

§ 2. Deler av bebyggelsen innenfor hver parsell kan oppføres i 2 etasjer.

Underetasje kan tillates innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn gjør det mulig.

§ 3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby innhegning innenfor fellesområder og områder som hører til rekkehusbebyggelse.

§ 4. Paragrafene 1, 10 og 11 i de tidligere stadfestede reguleringsbestemmelser for ovennevnte område gjøres gjeldende for parsellene 1 - 24.

KOMMUNIKASJONS-
RÅDMANNEN
001001 15.MRS.71

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GNR.33, BNR.3, GNR.35, BNR.311 OG 480 M.FL., SVENDSTUEN - MIDTSTUENOMRÅDET SAMT REGULERING AV DEL AV SVENDSTUVEIEN FRA SKOGRYGGVEIEN OG CA.150 M NORDVESTOVER, OSLO KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

Arealene skal bebygges med frittliggende våningshus og rekkehus.

§ 2.

Frittliggende våningshus kan oppføres i 1 etasje.

Underetasje kan tillates der terrenget gjør det mulig innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Rekkehusene skal oppføres i 1 etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftene.

§ 4.

De på reguleringsplanen påførte byggegrenser skal ikke overskrides. Den regulerte møneretning og takvinkel må overholdes og det største tillatte boligareal (eksklusiv garasje) må ikke overskrides.

§ 5.

Bygningene skal ha saltak med 23° takvinkel.

§ 6.

Før parsellene 52 og 53 kan tillates bebygget, skal det til bygningskontrollen innsendes samlet fyllings- og planeringsplan for disse.

§ 7.

Parsellene 46, 47 og 52 skal alle ha avkjørsel til Svendstuveien.

§ 8.

Skogstua samt parsellene 44 og 45 skal ha atkomst fra Frognerseterveien via eksisterende atkomstvei og midlertidig felles avkjørsel. Parsellene 44 og 45 skal ved eventuell sanering tilknyttes boligveien fra Ankerveien slik reguleringsplanen viser.

OSLO BYPLANKONTOR
002013 17.MRS71
BIL.NR. 3/6

§ 9.

Interne gjerder kan ikke oppføres i fellesarealene.

§ 10.

Nettstasjoner må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse og skal plasseres i området i samråd med Oslo Lysverker.

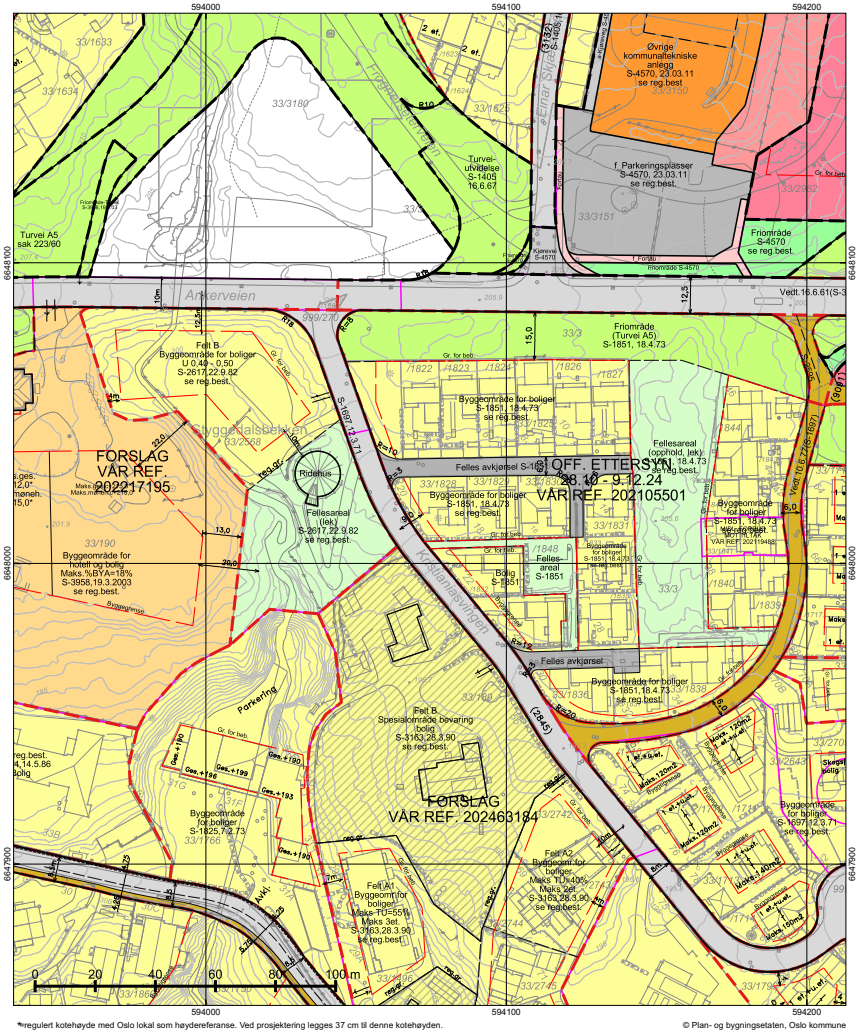
§ 11.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune. Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

--ooOoo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 12. mars 1971



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138112/ 86505020
Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP
Adresse: KRISTIANIASVINGEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1828

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

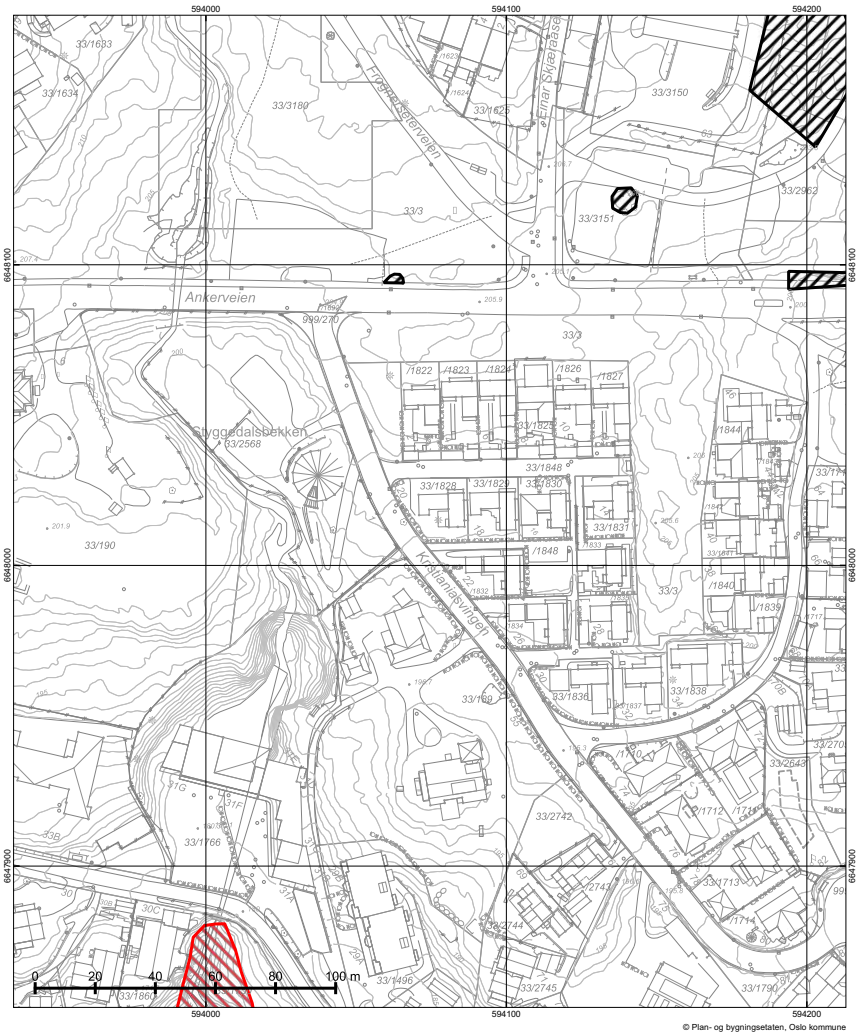
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

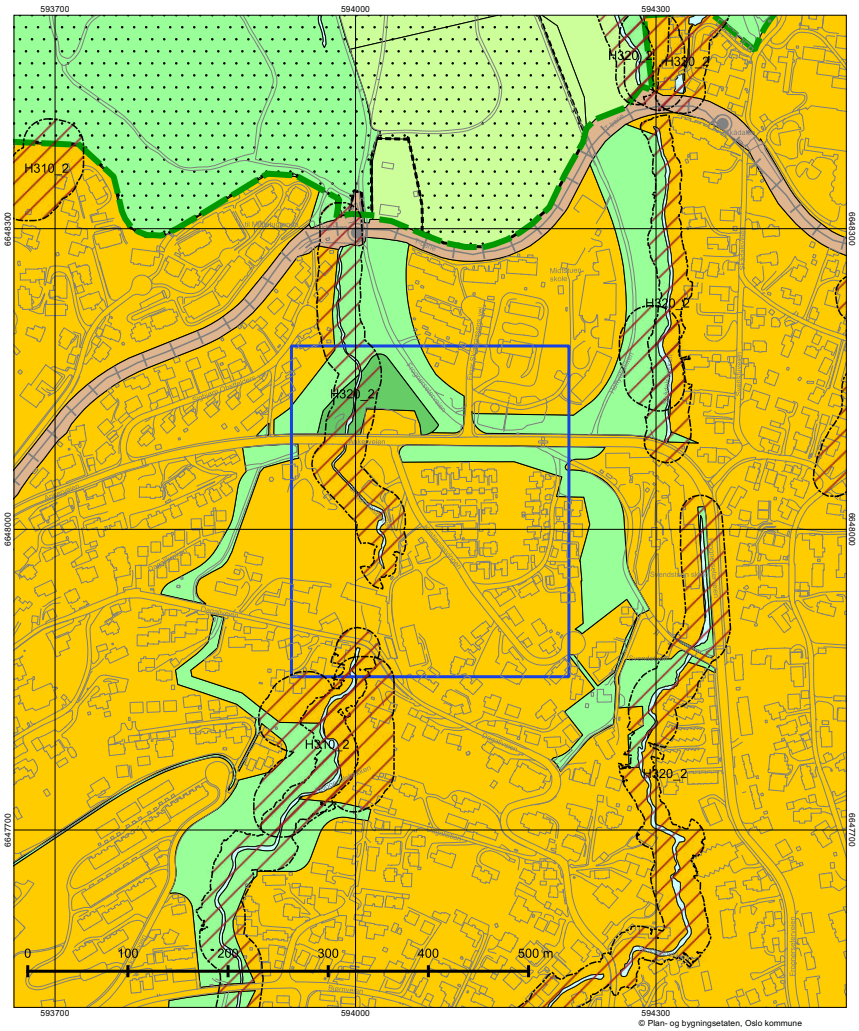
Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138112/ 86505020
Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP
Adresse: KRISTIANIASVINGEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/1828

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138112/86505020
Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martin H. Vosgraff
KRISTIANIASVINGEN 20

Dato: 05.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505020
8289302

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 1828

Vi viser til bestilling av 20250205 for KRISTIANIASVINGEN 20.

GNR. 33 BNR. 1828

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.05.1974.

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

454 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

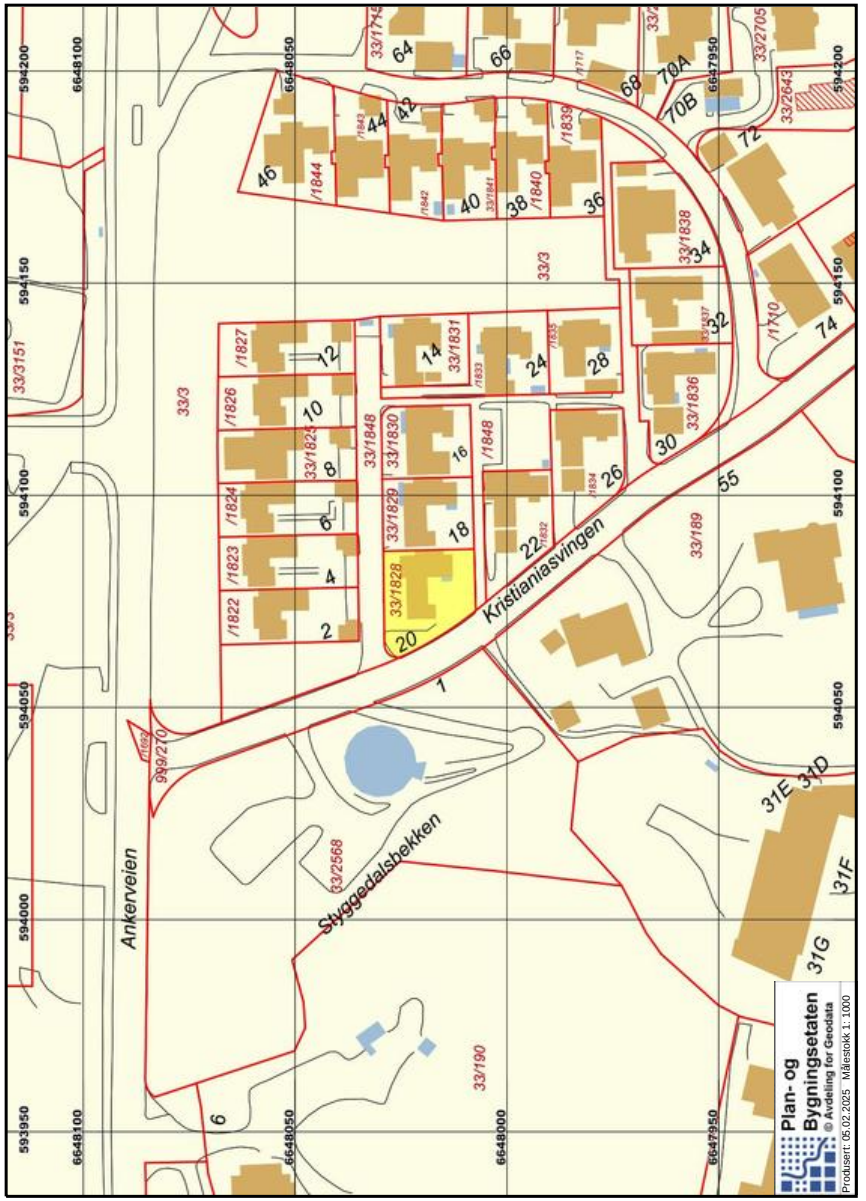
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

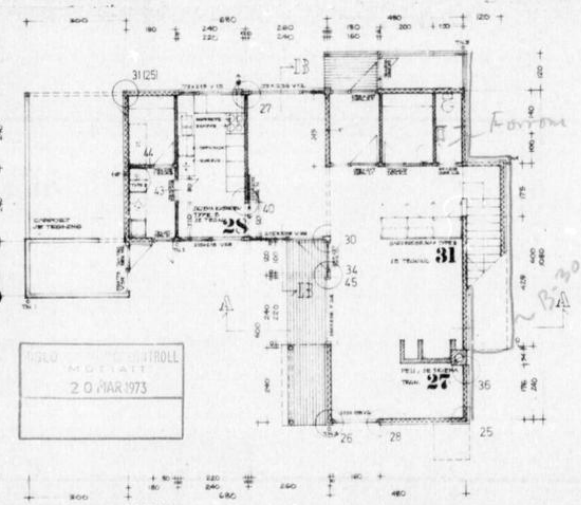
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

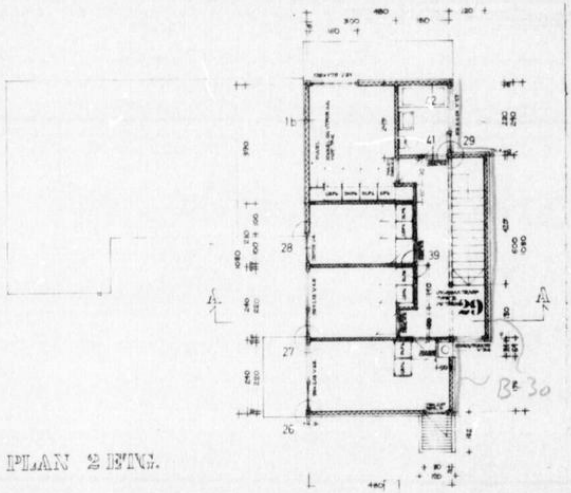
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



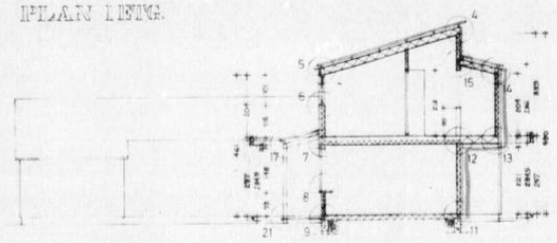
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



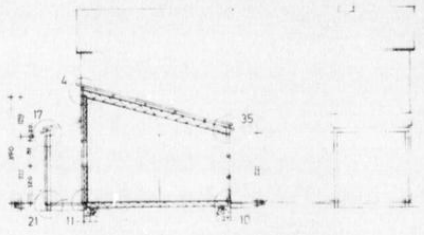
PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



SNITT A-A



SNITT B-B

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 0 MAR 1973

2

KONSTRUKSJONSDETALJER, SE TEGN. NR. 20 og 21

SVENDSTUEN — TYPE B

BOLIGBYGGSMANNEN I OSLO — OSLO KOMMUNE

PLAN, SNITT — TYPE B — MÅLESTOKK 1:50

M.fl. 11100 — 3 - 11 - 72

TEGNER — MAJ NR. 7 8 9 10 11 12 13 14 — 20 - 11 - 72

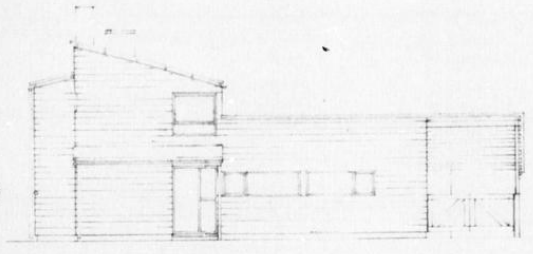
TELJE TORP AALEN ARKITEKTER MNAL

PENNEVEIEN 67 BB OSLO 1 4 46 11 41 85 41

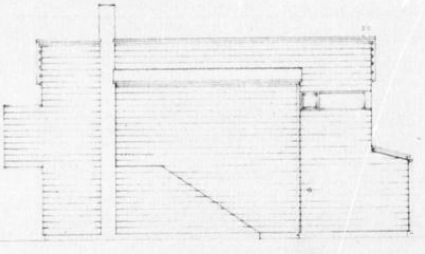
5

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

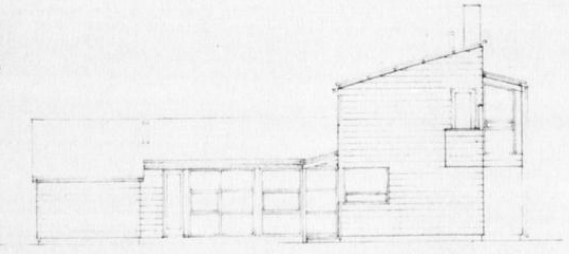


MOT NORD

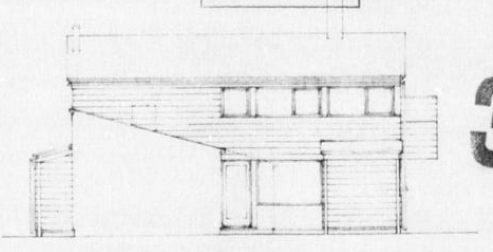


MOT ØST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 0 MAR 1973



MOT SYD



MOT VEST

3

SVENDSTUEN — TYPE B

BOLIGBYGGSMANNEN I OSLO — OSLO KOMMUNE

TEGNER — TYPE B — MÅLESTOKK 1:50

M.fl. 11100 — 20 - 11 - 72

TELJE TORP AALEN ARKITEKTER MNAL

PENNEVEIEN 67 BB OSLO 1 4 46 11 41 85 41

6

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 18 OSLO 3 T 1150 40

OVe/JG

KOPI

Oslo, den 17.1.77.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidet gjelder: Gnr. 33. bnr. 1828. Kristianiasvingen 20. 72/2123

Arten: Nybygg.

Avsluttende synsforretning 14.11.76.

Bygningens art: Enebolig med carport. Type B.

Byggherre: Asbjørn Lie Kristoffersen. Kristianiasvingen 20. Oslo 3.

Byggeleder: Arkitekt Telje Torp-Aasen. Prinsensgt.1. Oslo 1.

Ansvarshavende: Tømmermester Gunnar Lyseid. Staudeveien 11. Oslo 8.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigatteston omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVL

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0285/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristianiasvingen 20 0782 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 1828 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 1848 (ideell andel 1/23) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no