

Kristian Bogneruds vei 19



Velkommen til

Kristian Bogneruds vei 19



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Rødtvet

Velholdt enderekkehus o/3 plan med fin uteplass, peis og garasje - Barnevennlig - Nær marka og off. transport

Prisantydning	5 100 000,-
Omkostninger	128 850,-
Totalpris	5 228 850,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	136 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1957
Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no
Megler 2	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kristian Bogneruds vei 19 - Et flott enderekkehus i et veletablert og etterspurt boligområde på Rødtvet. Gaten er stengt for gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og skjermet bomiljø. Her bor du nær markagrensen og skogen, med natur og dyreliv rett utenfor døren. Boligen går over tre plan, og holder en gjennomgående god standard. Boligen har solrike uteplasser og garasje, samt biloppstillingsplass på gårdsplass.

- Solrik hage med bl.a. frukttre
- Gjennomgående med store vindusflater
- Kjøkken fra 2018
- Peis i stue
- 3 gode soverom
- Gode lagringsmuligheter
- Nær marka
- Garasje og biloppstillingsplass
- Kort vei til offentlig transport
- Et hyggelig nabolag preget av barnefamilier og voksne i alle aldre

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	51 kvm
Totalt BRA:	136 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. 1. etasje. Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Bod ekstern utvendig.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse.

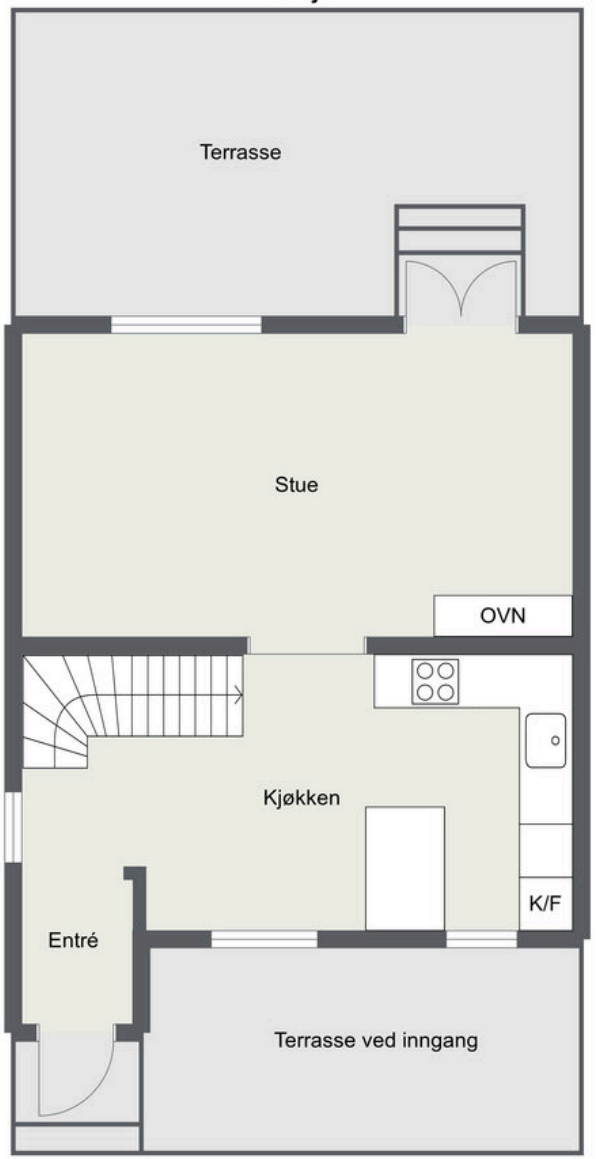
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og kott
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 34 kvm. Gang, bod 1 med bereder og bod 2/hobbyrom
Total BRA: 34 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Garasje
Total BRA: 12 kvm.

Kristian Bogneruds vei 19

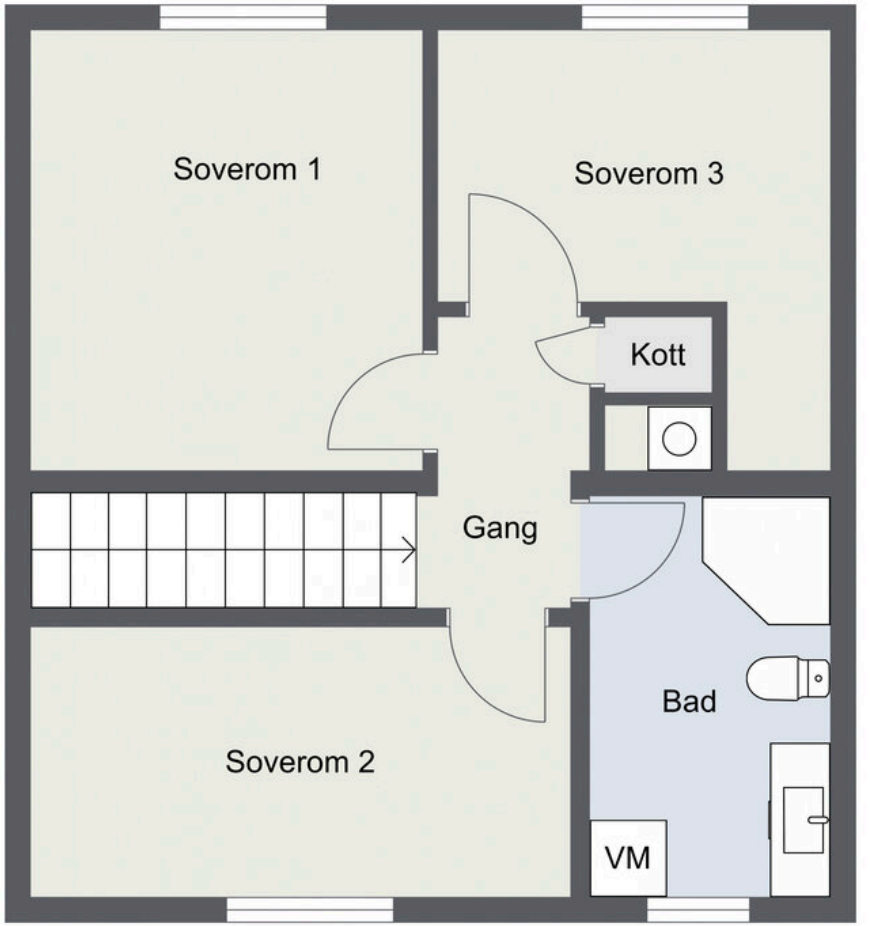
1. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

Kristian Bogneruds vei 19

2. Etasje

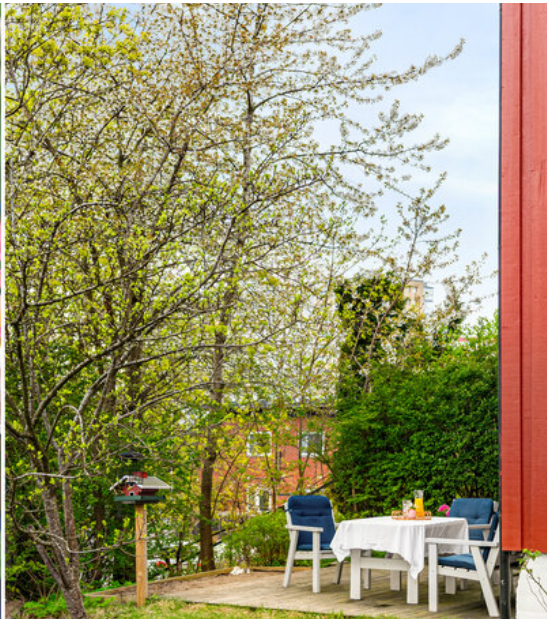


Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.











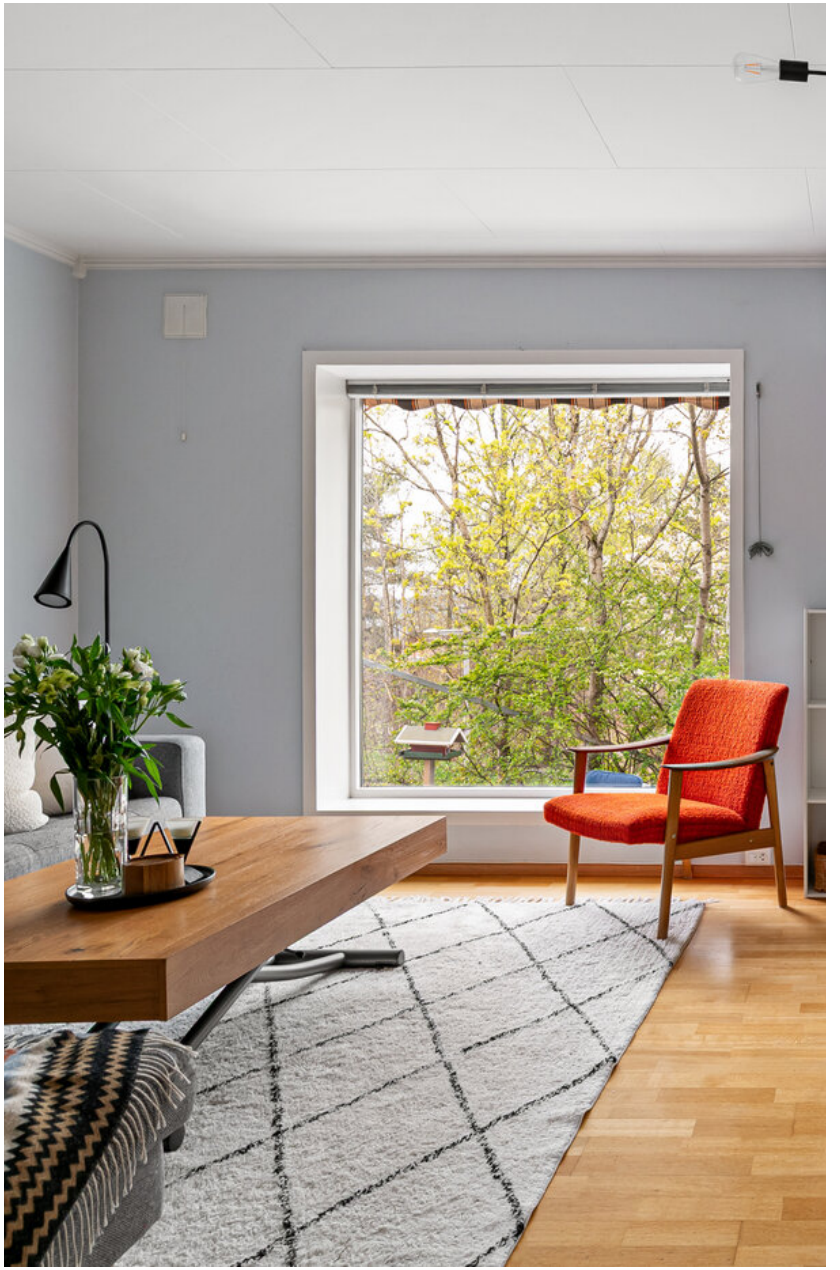















SCHIMMEL


JOTUL




A.C. PERCH'S THEHANDEL
A.C. PERCH'S THEHANDEL
A.C. PERCH'S THEHANDEL
SOLTØRKET
BASILIKUM
ØKOLOGISK
SOLTØRKET
OREGANO
ØKOLOGISK
















it
feels
so good
to be
home


Miele

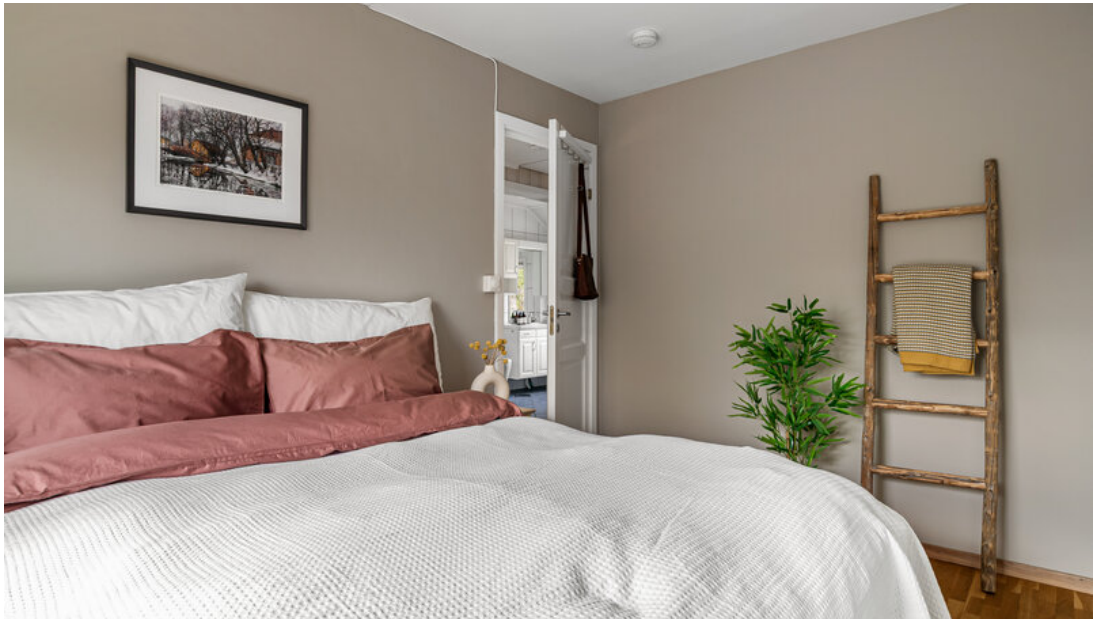

Miele














Gullhår og de tre bjørnene
Ed Bryan
Victoria Sandøy
Jane Clarke og Georgie




mitt
oslo
DELL


mitt
oslo


Vi, DE DRUKNEDE
CAPT MARRYAT
SJØRØVEREN
TELEPHONE
J.R.R. TOLKIEN
HOBBITEN
SHANTARAM
Gregory David Roberts















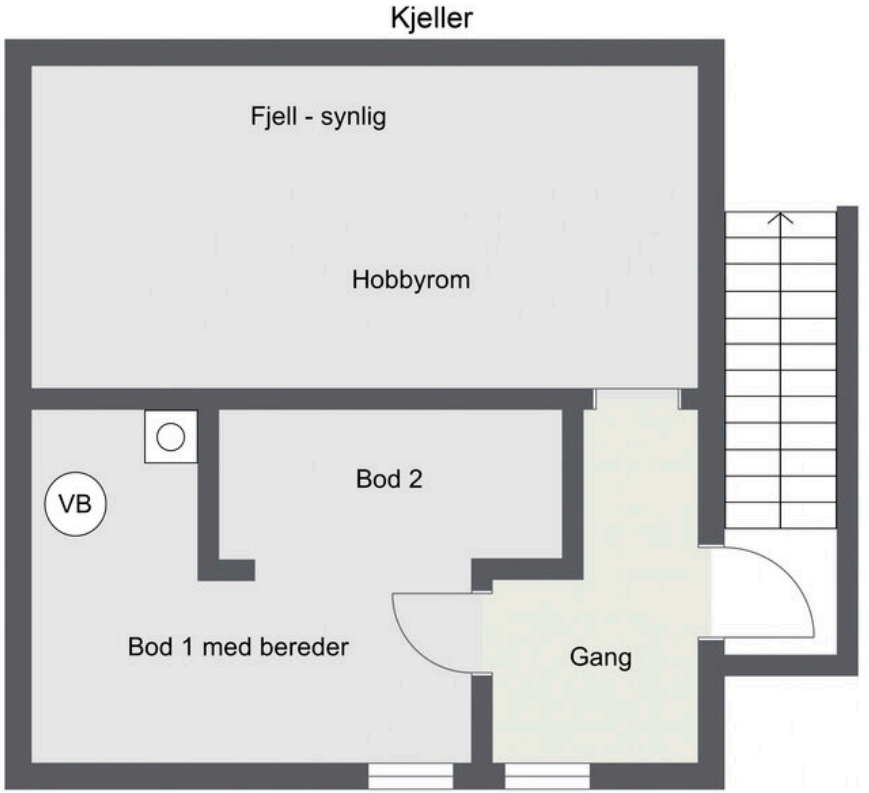






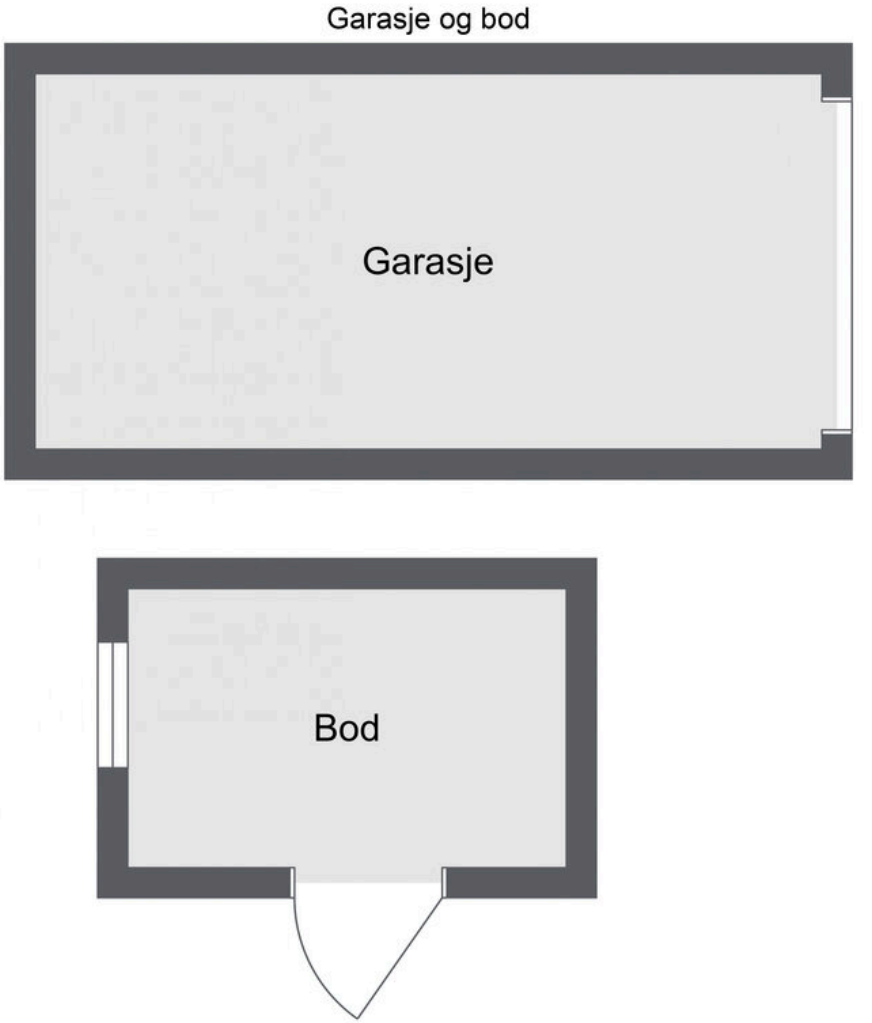


Kristian Bogneruds vei 19



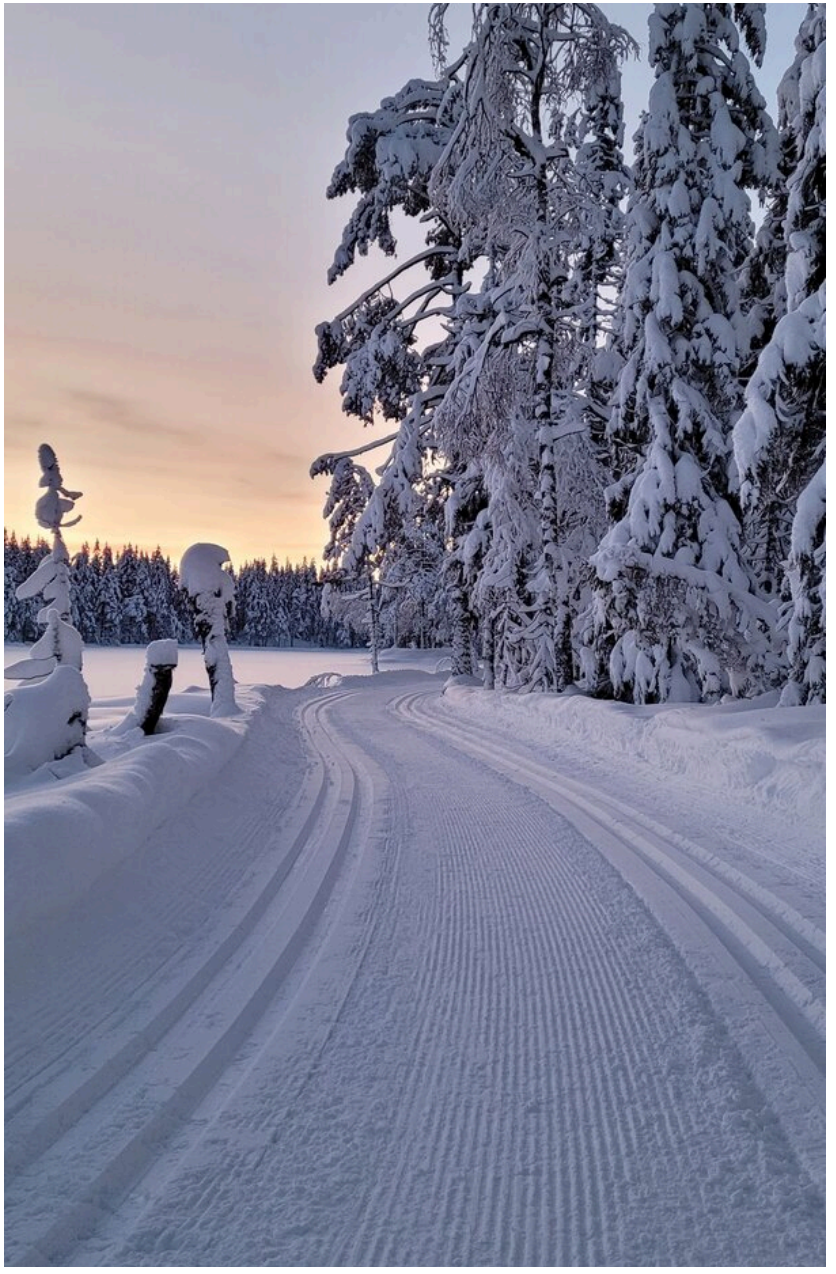
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

Kristian Bogneruds vei 19



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.






Breisjøen 2,2 km
Alnaparken 3,3 km
langs Alna via Helsfyrkka
Grorudparken 0,7 km
langs Alna




Velkommen til


KALBAKKEN SHOPPING
BKH
Rema
REMA
1000
Beths Hårstudio
40
40



Informasjon

Kristian Bogneruds vei 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0035/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93, bnr 137, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Østby Kamperhaug
Mette Østby Kamperhaug

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 248 050,- (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
1957

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 51 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. 1. etasje. Entré, stue og kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Bod ekstern utvendig.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og kott

Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 34 kvm. Gang, bod 1 med bereder og bod 2/hobbyrom
Total BRA: 34 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Garasje
Total BRA: 12 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:

1. Etasje: Entré, stue og kjøkken.

2. Etasje: Gang, tre soverom, bad og kott.

Kjeller: Gang, bod 1 med bereder og bod 2/hobbyrom.

Utvendig redskapsbod med areal på ca. 5 kvm, samt garasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Velkommen til Kristian Bogneruds vei 19 og et velholdt og innholdsrikt rekkehus over tre plan omkranset av nydelige uteområder. I hagen finner du plenarealer, stensatte gangveier, blomsterbed og plommetre. Boligen har fine solforhold i fra morgen til kveld på flere forskjellige soner omkring huset. Huset ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Garasje til liten bil og plass til 2 biler på biloppstillingsplass på tomten. Kort vei til marka med nydelige turmuligheter samt til offentlig kommunikasjon som tar deg raskt til sentrum.

1. ETASJE

Stue
Romslig og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsyn mot de grønne, frodige uteområdene. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt for hele familien. Gulvet er belagt med parkett, og det er installert varmepumpe (2019) for energieffektiv oppvarming og kjøling. Fra stuen er det direkte utgang til hagen og den solrike plattingen.

Kjøkken
Stilrent kjøkken fra 2018 med glatte hvite og sorte fronter, laminat benkeplate med dobbel nedfelt kum og rillefelt. Her er det godt med arbeidsflate og oppbevaringsplass, samt en praktisk kjøkkenøy som skaper naturlig romdeling og en god arbeidsbenk. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn følger med. Over benken er det montert stikkontakter og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet har vindu mot øst som gir deilig morgensol. Gulv med parkett, malte vegger og himling med takess-plater. Det er installert vannstoppesystem og ventilasjon med frittstående hette med avtrekk.

Entré
Boligen har et overbygget inngangsparti som gir god beskyttelse mot vær og vind. Innenfor møtes du av en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg

yttertøy og sette fra seg sko.

Hage
Pent opparbeidet tomt med plen rundt huset og flere soner for både lek og avslapning. Tre ulike plattinger gir mulighet til å følge solen gjennom dagen:

- Platting utenfor stuen med sol fra midt på dagen
- Platting utenfor kjøkkenet med kveldssol på sommeren
- Kjøkkenhagen har morgensol, formiddagssol og siste kveldssol ved sittegruppen

Hagen har et plommetre, tørkestativ på gressplen, bed og busker. Eiendommen er betydelig oppgradert med forstøtningsmur og belegningsstein langs gangvei (2020) samt treplattinger på begge sider av huset (2020). Tomten er delt i to nivåer med øvre del bak garasjen.

2. ETASJE

Bad
Pent bad oppusset i 2004 av Bademesteren AS. Gulvet har diagonallagte fliser med varmekabler, og veggene er flislagt fra gulv til tak. Malte takess-plater i himlingen med innfelte downlights gir god belysning. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med overlys, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Stort vindu gir godt med naturlig lys i rommet.

Soverom
I 2. etasje finner du tre gode soverom.
Hovedsoverom: Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Rommet er malt i delikat fargetone og oppleves svært lyst og luftig. Her er det også satt inn en stor skyvedørsgarderobe som rommer mye.

Soverom 2: Et hyggelig rom som går i vinkel som utgjør en fin og koselig nisje for barneseng. Her er det også plass til skrivepult eller annet møblement.

Soverom 3: Soverom 3 er av god størrelse og er per i dag innredet som tv-stue/kontor. Her er plass til både sovesofa samt at det er bygget flotte plassbygde hyllesystem med tilhørende plassbygget skrivepult.

KJELLER

Kjelleren gir boligen praktiske tilleggsarealer med mange bruksmuligheter. Her finner du:

- Hobbyrom – et allsidig rom med fleksible bruksmuligheter
- Bod/vaskerom – romslig bod med varmtvannsbereder fra 2019 og opplegg for vaskemaskin.
- Bod 2 – ekstra lagringsplass for sesongutstyr og annet.

Kjelleren har egen inngang via trapp fra enden av huset.

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

Parkering
Det medfølger en eldre og liten garasje, og biloppstillingsplass med plass til to biler.
Det er per i dag ikke installert elbil-lader i garasjen. Eier opplyser imidlertid at det foreligger ferdig rør fra kjeller, til sikringsskap og opp til hjørnet av garasjen. Felles biloppstillingsplass og gangveier til huset.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Badet er i følge forrige eier pusset opp i 2004 av Bademeseter AS på Kalbakken. Dette er ikke dokumentert. Nåværende eier pusset opp kjøkken i 2018/2019, og byttet samtidig varmtvannsbereder. Innredningen ble satt opp med egeninnsats. Rørleggerabeidet ble utført av Ing. Sverre Hollie AS og elektrikerarbeidene av Storm Elektro Sarpsborg AS.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Ifølge forrige eier ble det lagt nytt tak (papp, lekter og stein) rundt 2003. Det foreligger ikke dokumentasjon eller mer informasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. : Endret på kurser i forbindelse med renovering av kjøkken. Installert ny varmtvannsbereder og montert varmepumpe. Arbeidet er utført av Storm Elektro AS.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Eiendommen har kommunalt vann og avløp.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Oljetank til fyring er sanert og godkjent av Oslo kommune.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Det er opparbeidet en støttemur og satt belegningsstein på gangarealer i 2019/2020. Arbeidet er er utført av eier, som har fagbrev i vei og anleggsfaget.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det kun målt av eier med en "hjemmemåler" (airthings) Over tid er det målt i ca60Bq/m3 i stua i snitt. I kjeller ca380 Bq/m3 i snitt.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Det er fukt i råkjeller, med noe vann innsig i den delen av kjeller som har åpent fjell.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Utvendig trapp til verandadør har sprekker.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Det har blitt observert rotte i kjelleren, satt ut feller, men ikke tatt flere.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport fra 09.12.24.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave fra 2018. En ny oppmåling vil bli foretatt og ligge ved salgsoppgaven i 2025.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Tomten til rekkehuset KB 15-17-19 er ikke seksjonert og eies av seksjonene i fellesskap.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Nedgravd oljetank ved kjellertrapp.

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Oljetanken er godkjent sanert av Oslo kommune i 2002.

Bygningssakkyndig

Øivind Brækkan

Byggemåte

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

Rekkehus med tre enheter, denne ligger på enden av rekken mot øst. Saltak med betongtakstein, lekter og papp i henhold til tidligere salgsoppgave. Renner og nedløp i sortlakkert stål. Sorte beslag over/under vinduer, beslag på vannbord, topp og fot-beslag på pipe. Stigetrinn opp til pipe og snøfanger langs inngangspartiet. Nedløp er ført ned i grunnen med rør, det er usikkert hvor vannet dreneres, om det er i lokalt steinmagasin eller på eksisterende drensledninger. Bindingsverk med stående tømmermanns kledning. Sperrekonstruksjon med taktro av tre, gulv på mesteparten av loftet over denne seksjonen, pipe opp over tak og soilrør opp i tahatt. God lufting med tre ventiler i gavlveggen, uisolert opp mot taket. Det ble gjort stikkprøve i sperrer med fuktmåler uten utslag for fuktig trevirke. Ikke målbar høyde på loftet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Loftet er gjennomgående over alle tre rekkehusenhetene.
- Murpuss faller av på sidene og det er sprekker i betongen.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er barnesikring under trinnene, men åpning er 11-12 cm. Mangler håndløper på vegg. Noe slitasje på overflatebehandling.
- Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Det er lagt ned varmekabel i gulv i rom i kjeller, ikke koblet til (i hobbyrom).
- Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmur har avskalling ved trapp ned til kjeller, puss og maling skaller av.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige og utvendige vannledninger og avløpsledninger.
- Hull i vegg etter tidligere installasjoner er fuget igjen på bad.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Krakilert overflate i vasken, ingen gjennomgående sprekker, hull i skapside som er fuget igjen. Toalettsetet er ødelagt og løst
- Badet har kun naturlig ventilasjon.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon
- Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Gjelder også i kjeller.
- Murpuss faller av på sidene og det er sprekker i betongen.
- Det er et sluk i repos i bunnen av trappen, hvor det sluket er koblet på er ikke verifisert.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe slitasje på parketten i kjøkkenet
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater fremstår med ulik vedlikeholdsgrad.
- Noe slitasje i maling på dør til badet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utside av døren er slitt i behandling med lakk/olje og flasser noe. Tilløp til noe råte. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I gangen er avviket 25 mm mellom foran dør til kott og dør til stort soverom. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. På loftet er det ikke ubrennbar plate på gulvet under feieluken. I 2.etg er det bygget et skap inntil pipen og det er flislagt vegg på pipevangen. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er registrert typisk "kjellerlukt" Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende medfølger ikke i handelen:
- PH pendellampe på kjøkken og takplafond på hovedsoverom
- Knaggrekke i gang medfølger ikke i handelen
- Kjøleskap og fryser i utebod

Følgende medfølger med handelen:
- Hvitevarer på kjøkken

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme, varmepumpe og peis. Periodisk avtrekk.

Gulvvarme i 1.etg er koblet ut etter det kom varmepumpe. Det er lagt ned varmekabel i gulv i rom i kjeller, ikke koblet til (i hobbyrom).

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 964,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og vann- og avløp.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 290 877,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 163 509,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Kabel-tv/bredbånd fra Telia. Nåværende eier har kun internett-abonnement som per i dag. koster kr. 829,- per. mnd.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet heter sameiet «Kristian Bognerudsvei 15-17-19.

Det betales ikke felleskostnader i sameiet.
Hver seksjon må selv ha totalforsikring for hele boligen, både bygning, garasje, utebod og innbo/løsøre. Det er ingen felles forsikringer i sameiet.
Hver seksjon har ansvar for å holde utearealer ved like som, klipp av gress, stell av trær, busker osv. på sin del av den felles tomten som seksjonen benytter.
Sameiets tomt er felles.
Sameiet kan arrangere felles dugnad ved behov. Styrelederrollen går på rundgang mellom seksjonene. Sameiet måker selv snø.
Det har ikke vært avholdt årsmøter slik vedtektene foreskriver de senere år i sameiet.

Boligen hører til et privat veilag. I 2024 var årsavgiften 1300,- som dekker brøyting og vedlikehold. Kristian Bogneruds vei er fra boligen og frem til bom en privatvei. Boligene som ligger ved denne veien er i fellesskap ansvarlige for vedlikehold og kostnader for veien.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 142 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger

Radonmåling

Selger har utført en enkel radonmåling med en "hjemmemåler" (airthings) Over tid er det målt i ca60Bq/m3 i stua i snitt. I kjeller ca380 Bq/m3 i snitt.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Rødtvet – et rolig og etablert boligområde med grønne omgivelser og kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, i et hyggelig nabolag preget av barnefamilier og voksne i alle aldre. Gaten er stengt for gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og skjermet bomiljø der barna kan løpe mellom hus og hager, sykle og leke i veien.

I umiddelbar nærhet ligger vakre Vesletjern – en lokal perle og populært badevann, kun 10 minutters gange unna. Her finner du sittebenker, badeplasser, ildsteder og natursti. Tjernet er også et flott utgangspunkt for turer videre inn i Lillomarka, som byr på et mangfold av rekreasjonsmuligheter året rundt – fra turstier, klatreparker og servering på Lilloseter om sommeren, til preparerte skiløyper og lysløyper om vinteren.

I nærområdet finner du flere hyggelige grøntområder og aktivitetsmuligheter. Grorudparken og promenaden langs Alnaelva inviterer til fine turer og trilleturer. På Sandås ligger en liten klatrepark for barn, og ved Grei-banen er det et aktivt fotballmiljø. I tillegg har Apalløkka flerbrukshall tilbud innen håndball, basketball og innebandy. For den treningsglade finnes både SATS på Kalbakken og svømmebasseng på Nordtvet. Det lokale biblioteket på Nordtvet har også jevnlige arrangementer for både store og små.

Dagligvarehandelen er godt ivaretatt med blant annet Kiwi, Rema 1000, Meny og Joker i nærområdet, samt apotek og helsestasjon på Rødtvet. Kalbakken og Grorud senter har i tillegg et godt utvalg av servicetilbud. Når det gjelder mat og takeaway, trekker selgerne frem Stop&Go (asiatisk) og Haveli (indisk) på Kalbakken, samt Tatie (fransk bistro) på Grorud som lokale favoritter.

Det er kort vei til både barnehager og skoler i området. Boligen sokner til Nordtvet skole, og det er også kort avstand til Rødtvet barneskole og Apalløkka ungdomsskole.

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass er Flaen, kun ca. 6 minutters gange unna. Herfra går blant annet 31-bussen døgnet rundt til og fra sentrum. Kalbakken T-banestasjon ligger ca. 8 minutter unna, mens Nyland togstasjon kan nås via sykkel på ca. 6 minutter og har direkte forbindelse til Oslo S på under 10 minutter. Tog fra Grorud stasjon er også et alternativ. Stoppested for flybussen finner du bare 4 minutters gange unna boligen og tar deg effektivt til/fra Gardermoen.

Alt i alt en trygg, barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til både byliv, natur og gode transportmuligheter – perfekt for deg som ønsker en balansert og praktisk hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tremannsbolig datert 07.07.1965.
Det foreligger ferdigattest på garasje og kiosk, datert 22.08.1973.

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.

I boligens 2. etasje er det på byggemeldte tegninger tegnet inn et bad og kott. Nåværende situasjon er endret og kottet innlemmet i badet.

Ifølge seksjonering er det ene rommet i kjelleretasjen registrert som fellesvaskeri for sameiet. Selger opplyser imidlertid at rommet så langt de kjenner til, ikke er benyttet av øvrige seksjonseiere. Det har i praksis vært brukt av nåværende eier i tilknytning til boligen. det gjøres likevel oppmerksom på at rommet er registrert som fellesareal, og det kan derfor ikke gis garanti for eksklusiv bruk eller fremtidig

bruksmønster. Kjøper overtar ansvar for eventuell bruk og anbefales å sette seg inn i gjeldende seksjoneringsdokumenter og sameiets eventuelle interne avtaler.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-4113, datert 24.11.2004.

Pågående byggesaker
Kristian Bogneruds vei 13 - Oppføring av tre kjedede eneboliger og riving av eksisterende bebyggelse
Rammetillatelse gitt 04.12.2023. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at
dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.
Saksnummer: 202306031

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/93/137/1:
24.10.1924 - Dokumentnr: 912049 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1928 - Dokumentnr: 901362 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1933 - Dokumentnr: 901554 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1948 - Dokumentnr: 6440 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1948 - Dokumentnr: 8898 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1956 - Dokumentnr: 1832 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1970 - Dokumentnr: 12702 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG. KIOSK
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:93 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2025 - Dokumentnr: 132127 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.09.2013 - Dokumentnr: 788379 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/3

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger har i dag et abonnement tilknyttet Sector Alarm som koster kr. 529,- pr. mnd.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 200,-
Grunnpakke rekkehus (innhenting av kommunale opplysninger, seksjonering, tinglyste dokumenter, grunnbok, pantesperre m.m. kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - foto kr. -950,-
Rabatt vederlag/provisjon - Stylingveiledning kr. -3 500,-
Tillegg Nordvik Ekstra (oppgradert markedsføring på sosiale medier) kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.500,- For 2 stk. visinger: (Vi stiller 2 stykker på visning) kr. 7 000,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 450,-

Samlet skal selger betale kr. 142 790,- 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 3. mai 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 44

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Kristian Bogneruds vei 19

Kristian Bogneruds vei 19

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 469 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	26 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 4 km

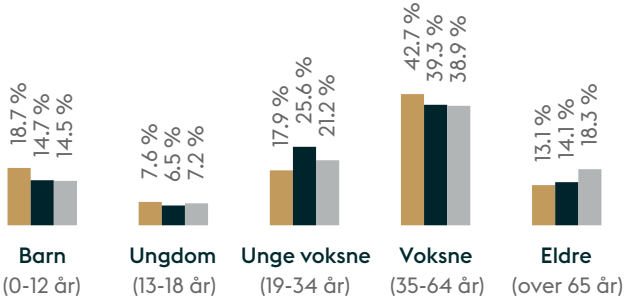
Offentlig transport

Flaen Totalt 8 ulike linjer	5 min 0.3 km
Kalbakken Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

Barnehager

Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.8 km
Tjernveien barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudskogen	2 190	856
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

OBOS-hallen	6 min
Apalløkka idrettshall	9 min
SATS Kalbakken	9 min
Fresh Fitness Kalbakken	9 min

«Beliggenhet: nær skog og vesletjern og nær skole og barnehage. I tillegg til nærhet til alt annet tilbud (butikk, kollektiv transport osv...).»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. feb. 2025

Oppdragsnummer
21-0035/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jørgen Østby Kamperhaug, Mette Østby Kamperhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 17880726
Forsikret i: Sparebank1/Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er i følge forrige eier pusset opp i 2004 av Bademeseter AS på Kalbakken. Dette er ikke dokumentert. Nå værende eier pusset opp kjøkken i 2018/2019, og byttet samtidig varmtvannsbereder. Innredningen ble satt opp med egeninnsats. Rørleggerabeidet ble utført av Ing.Sverre Hollie AS og elektrikerarbeidene av Storm Elektro Sarpsborg AS.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble det lagt nytt tak (papp, lekter og stein) rundt 2003. Det foreligger ikke dokumntasjon eller mer informajson.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Endret på kurser i forbindelse med rennovering av kjøkken. Instalert ny varmtvannsbereder og montert varmepumpe. Arbeidet er utført av Storm Elektro AS

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

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

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

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

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

Beskriv: Eiendommen har komunalt vann og avløp.

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

Beskriv: Oljetank til fyring er sannert og godkjent av Oslo komune.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er opparbeidet en støttemur og satt belegninstein på gangarealer i 2019/2020. Arbeidet er er utført av eier, som har fagbrev i vei og anleggsfaget.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det kun målt av eier med en "hjemmemåler" (airthings) Over tid er det målt i ca60Bq/m3 i stua i snitt. I kjeller ca380 Bq/m3 i snitt

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er fukt i råkjeller, med noe vann innsig i den delen av kjeller som har åpent fjell.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utvendig trapp til verandadør har sprekker.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har blitt observert rotte i kjelleren, satt ut feller, men ikke tatt flere.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstansrapport fra 9.12.24

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens arael er opgitt i salgsoppgave fra 2018. En ny oppmåling vil bli foretatt og ligge ved salgsoppgaven i 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tomten til rekkehuset KB15-17-19 er ikke seksjonert og eies av seksjonene i fellesskap.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank ved kjellertrapp.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Oljetanken er godkjent sanert av Oslo kommune i 2002

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

Nei

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO

OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 137, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 09.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21155-1338 **Referansenummer:** PN8537

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Vår ref:** Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i rekkehus med et lite boligsameie. Eiendommen er godt og jevnlig vedlikeholdt. Kjeller og bruk av denne krever tiltak, 1. og 2.etg er godt vedlikeholdt. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus med tre enheter, denne ligger på enden av rekken mot øst.

Saltak med betongtakstein, lekter og papp i henhold til tidligere salgsoppgave.
Renner og nedløp i sortlakkert stål. Sorte beslag over/under vinduer, beslag på vannbord, topp og fot-beslag på pipe. Stigetrinn opp til pipe og snøfanger langs inngangspartiet.

Nedløp er ført ned i grunnen med rør, det er usikkert hvor vannet dreneres, om det er i lokalt steinmagasin eller på eksisterende drensledninger.

Bindingsverk med stående tømmermanns kledning.

Sperrekonstruksjon med taktro av tre, gulv på mesteparten av loftet over denne seksjonen, pipe opp over tak og soilrør opp i tahatt.
God lufting med tre ventiler i gavlveggen, uisolert opp mot taket.
Det ble gjort stikkprøve i sperrer med fuktmåler uten utslag for fuktig trevirke. Ikke målbar høyde på loftet.

Det er en dobbelt konstruksjon med en himling under den opprinnelige over gangen, denne himlingen er isolert i det feltet som er synlig fra luken.

Det er felles loft med nabo, ingen brannskille mellom enhetene.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Vinduer i kjøkken og bad.
Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.
Vinduer i soverom og fastkarmvindu i stue. Vinduene er fra 2004, 2007, 2009, 2011 og 2017. Beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.
Typiske kjellervinduer av tre med enkle glass og netting på utsiden, innadslående og topphengslet.

Malt ytterdør med vindu, profilert på begge sider.

Balkongdør tofløyet og utadslående med tolags glass, lav brystning.

Kjellerdør med trefinèr utvendig og innvendig.

Utvendig platting på mark med trykkimpregnerte terrassebord. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Plattinger foran stuen er 20 m2 inkludert trapp og foran kjøkkenet er terrassen 11 m2.

Betongtrapp til stue, malte pussede sideflater.
Betongtrapp opp til inngangsdør, skifer i trinn og repos og med pussede sider og opptrinn, malte flater. Rekkverk på begge sider i sortlakkert smijern.
Trapp ned til kjeller-inngang laget i betong

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etg:
Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte trepaneler
Himlinger med malte Takess-plater. Høyde i stue er 2,44 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Overflater 2.etg:
Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte trepaneler
Himlinger med malte plater. Høyde i soverom er 2,41 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Det er tre kott av varierende størrelse i rommet over trappen, dører på veggen i soverommet.

Overflater kjeller:
Gulv av ubehandlet betong, det er et sluk i gulvet i rommet der bereder står. Luke i betonggulvet er ikke undersøkt, men er antagelig stakepunkt på kloakken.
Vegger av malt betong, noe gipsplater.
Himlinger med malt pussjikt og ubehandlet trepanel. Takhøyde er 2,06 m i rom/bod med bereder.

1. etg:
Det er foretatt stikkprøver på gulvene. Det er etaskjeskiller i tre mellom kjeller/1.etg og 1./2.etg, parkett på gulvene. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 13 mm i stue og 4 mm i kjøkkenet.
2. etg:
Det er foretatt stikkprøver på gulvene. Det er etaskjeskiller i tremellom kjeller/1.etg og 1./2.etg, parkett på gulvene. Målt planhets-avvik i soverom gjennom hele rommet. Resultat 7 mm i soverommet og 25 mm i gangen.

Eier har radonmåling med avlesning på en app, det har ikke vært målt verdier over faregrensen i 1.etg. I grovkjeller er det målt verdier rett rundt 300 Bq som er over anbefalt nivå.

Mursteinspipe fra byggeåret med kamin i stue. Tidligere oljebrenner som sto i kaminen er fysisk fjernet, kaminen brukes nå kun til vedfyring.

Det er åpne betongvegger som grunnmur rundt kjeller, på den ene siden står murene rett på fjellet.
Det er gjort fuktsøk på innside av betongvegger med utslag for fuktighet. Det var fuktig på bakken der fjellet er synlig i kjellerrom og eier opplyser om at det renner noe vann inn ved fjellet ved store og lengre nedbørsperioder. Eier skriver i egenerklæring at det er tegn til noe mugg og råte på kjellerdør.

Åpen malt innvendig tretrapp med rekkverk i tre med stående spiler.

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Dører i kjeller er ikke vurdert.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Badet i 2.etg er pusset opp i 2004 av Bademesteren AS på Kalbakken.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malte takessplater og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel med diagonallagte fliser, Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk, membran er det skrevet i tidligere salgsoppgave at er av type banemembran, det er innstøpte avløpsrør i påstøpen fra servant, dusjkabinett og vaskemaskin.
Badet har en bred servant med skap under, ettgreps kran, speil og overskap med lysarmatur over. gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin i hjørnet, dusjkabinett.

Naturlig ventilasjon med ventil i taket og friskluftsventil på yttervegg.

Tatt hull i plate på vegg, det var en liggende svill på høykant bak, ikke boret igjennom, men målt i treverk i svill uten utslag for fukt i prøvestedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite/sorte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran.
Integrerte hvitevarer med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjon platetopp, stekeovn. Stikkontakt på under overskap over benk, fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenøy ut fra vegg.
Gulv av parkett, malte vegger og takess-plater.

Det er er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Ventilasjon med frittstående hette med rør ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Enkelte omgjøringer på vannrør etter den tid, forniklede utenpåliggende vannrør på badet frem til tappepunkter. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er montert vannstoppesystem, sensorer er plassert på kjøkken under vasken og oppvaskmaskin og under vasken på badet. Selve stenge-enheten sitter på vannledning ved hoved-stoppekran i kjeller.
Det er felles vannledning inn i huset med de to andre enhetene.

Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er nyere og av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom.

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller. Type Høiax

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på platting ved stue.

Sikringsskapet er plassert i kjeller. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.
Oppvarming ved elektriske panelovner med Orion styringspanel.
Varmekabel på badet og i gulvet i 1.etg.

Gulvvarme i 1.etg er koblet ut etter det kom varmepumpe. Det er lagt ned varmekabel i gulv i rom i kjeller, ikke koblet til (i hobbyrom).

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Røykvarslere som er knyttet til alarmanlegg med overføring til vekter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er synlig fjell inne i kjeller, grunnmur av betong antatt fundamentert på faste masser.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av betong eller keramikk, ukjent fuktsikring på vegger.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Støpte betongvegger som grunnmur.

Forstøtningsmur ca 50-60 cm høy opp mot øvre sitteplass bak garasjen. I fortsettelsen av betongmur er det en lav natursteinsmur. Langs steinsatt gangvei til garasjen er det en lav steinmur av betongblokker.

Tomten ligger i slakt skrånende terreng, det er synlig fjell enkelte steder rundt huset. Støttemur med gjerde oppå mot T-banen.

Avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. I følge eier er det ingen registrerte avvik på vann og avløps ledninger.

Ukjent type parafintank. Denne er tidligere sanert med rengjøring og fylling av grus etter godkjenning fra Oslo Kommune i 2002 i følge eier.

Tomt rundt huset med to nivåer, øvre del bak garasjen, plen rundt huset ned til platting ut fra stue. Belegningsstein og forstøtningsmur langs gangvei fra 2020. Treplattinger fra 2020 på hver side av huset, gressplener, bed, busker.

Felles biloppstillingsplass og gangveier til huset. Tregjerde mot veien og nettinggjerde på mur mot T-banen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Kjeller har kun inngang fra utsiden.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

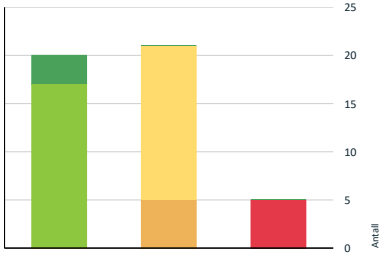
Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

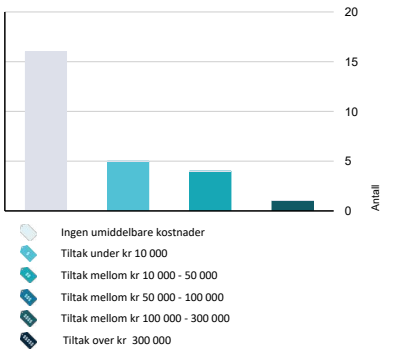
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjeller ytterdør Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utside av døren er slitt i behandling med lakk/olje og flasser noe. Tilløp til noe råte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille i 2.etg Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gangen er avviket 25 mm mellom foran dør til kott og dør til stort soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

På loftet er det ikke ubrennbar plate på gulvet under feieluken.
I 2.etg er det bygget et skap inntil pipen og det er flislagt vegg på pipevangen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Loftet er gjennomgående over alle tre rekkehusenhetene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Murpuss faller av på sidene og det er sprekker i betongen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er barnesikring under trinnene, men åpning er 11 -12 cm. Mangler håndløper på vegg. Noe slitasje på overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskapet er plassert i kjeller. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske panelovner med Orion styringspanel.
Varmekabel på badet og i gulvet i 1.etg.
Gulvvarme i 1.etg er koblet ut etter det kom varmepumpe.

Det er lagt ned varmekabel i gulv i rom i kjeller, ikke koblet til (i hobbyrom).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur har avskalling ved trapp ned til kjeller, puss og maling skaller av

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er varierende lufting nederst på panelet, enkelte steder er det tettet mellom kledningsbordene i nedkant (ved kjellernedgang). Kledningen har ingen råteskader og lufting slik den er etablert ser ut til å fungere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Kjellervinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Murpuss faller av på sidene og det er sprekker i betongen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Utvendig trapp til kjellerdør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er et sluk i repos i bunnen av trappen, hvor det sluket er koblet på er ikke verifisert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje på parketten i kjøkkenet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater - kjeller Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med ulik vedlikeholdsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje i maling på dør til badet.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Hull i vegg etter tidligere installasjoner er fuget igjen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krakilert overflate i vasken, ingen gjennomgående sprekker, hull i skapside som er fuget igjen.
Toalettsetet er ødelagt og løst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1957

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2019	Modernisering	Varmepumpe luft til luft
2018	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2020	Modernisering	Platting med underliggende drenering og terrassebord ved inngangen, belegningsstein på gangvei

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med betongtakstein, lekter og papp i henhold til tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tak

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Sorte beslag over/under vinduer, beslag på vannbord, topp og fot-beslag på pipe. Stigetrinn opp til pipe og snøfanger langs inngangspartiet.

Nedløp er ført ned i grunnen med rør, det er usikkert hvor vannet dreneres, om det er i lokalt steinmagasin eller på eksisterende drensledninger.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

Veggkonstruksjon

Bindingsverk med stående tømmermanns kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er varierende lufting nederst på panelet, enkelte steder er det tettet mellom kledningsbordene i nedkant (ved kjellernedgang). Kledningen har ingen råteskader og lufting slik den er etablert ser ut til å fungere.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Lufting etableres.
Det kan være at musesperre er etablert høyer opp på kledningens innside, sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med taktro av tre, gulv på mesteparten av loftet over denne seksjonen, pipe opp over tak og soilrør opp i takatt.
God lufting med tre ventiler i gavlveggen, uisolert opp mot taket. Det ble gjort stikkprøve i sperrer med fuktmåler uten utslag for fuktig trevirke. Ikke målbar høyde på loftet.

Det er en dobbelt konstruksjon med en himling under den opprinnelige over gangen, denne himlingen er isolert i det feltet som er synlig fra luken.

Det er felles loft med nabo, ingen brannsperre mellom enhetene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Loftet er gjennomgående over alle tre rekkehusenhetene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å lage brannskiller mellom enhetene på loftet med hensyn til brannsmitte. Bør undersøkes nærmere og utredes. Estimert kostnad er for utredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

TG 1 Vinduer

Vinduer i kjøkken og bad. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduene har oppnådd over halvparten av antatt levetid. Vinduene fungerer godt, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper en dagens nye vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

TG 1 Kjellervinduer

Typiske kjellervinduer av tre med enkle glass og netting på utsiden, innadslående og topphengslet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduene fungerer, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper en dagens nye vinduer. Vinduene har oppnådd over halvparten av antatt levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



kjellervindu

TG 1 Vinduer - 2

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.
Vinduer i soverom og fastkarmvindu i stue. Vinduene er fra 2004, 2007, 2009, 2011 og 2017.

Beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer

TG 1 Dører

Malt ytterdør med vindu, profilert på begge sider.

TG 3 Kjeller ytterdør

Kjellerdør med trefinèr utvendig og innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utside av døren er slitt i behandling med lakk/olje og flasser noe. Tilløp til noe råte.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Tilstandsrapport

• Døren(e) står foran utskiftning.
Vedlikeholdes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



kjellerdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør tofløyet og utadslående med tolags glass, lav brystning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig platting på mark med trykkimpregnerte terrassebord. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Plattinger foran stuen er 20 m2 inkludert trapp og foran kjøkkenet er terrassen 11 m2.



terrasse ved stuen



terrasse ved kjøkken

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp til stue, malte pussede sideflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Murpuss faller av på sidene og det er sprekker i betongen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av murpuss.
Det bør vurderes å sette rekkverk på trappen.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



betongtrapp fra stue

TG 2 Utvendig trapp til kjellerdør

Trapp ned til kjeller-inngang laget i betong

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er et sluk i repos i bunnen av trappen, hvor det sluket er koblet på er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør undersøkes om sluket tar unna vann og hvor vannet ledes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



kjellertrapp utvendig



kjellertrapp utvendig



kjellertrapp utvendig

TG 2 Utvendige trapper - 2

Betongtrapp opp til inngangsdør, skifer i trinn og repos og med pussede sider og opptrinn, malte flater. Rekkverk på begge sider i sortlakkert smijern.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Murpuss faller av på sidene og det er sprekker i betongen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikeholde trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



utvendig trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etg:
Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte trepaneler
Himlinger med malte Takess-plater. Høyde i stue er 2,44 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje på parketten i kjøkkenet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av flater er naturlig å gjøre ved en eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



overflater 1.etg



overflater 1.etg

TG 1 Overflater - kjeller

Overflater kjeller:
Gulv av ubehandlet betong, det er et sluk i gulvet i rommet der bereder står. Luke i betonggulvet er ikke undersøkt, men er antagelig stakepunkt på kloakken.
Vegger av malt betong, noe gipsplater.
Himlinger med malt pussjikt og ubehandlet trepanel. Takhøyde er 2,06 m i rom/bod med bereder.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med ulik vedlikeholdsgrad.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



overflater i kjeller



overflater i kjeller



overflater i kjeller

TG 1 Overflater - 2. etg

Gulv med parkett.
Vegger av malte plater og malte trepaneler
Himlinger med malte plater. Høyde i soverom er 2,41 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Det er tre kott av varierende størrelse i rommet over trappen, dører på veggen i soverommet.



overflater 2.etg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etg:
Det er foretatt stikkprøver på gulvene. Det er etaskjeskiller i tre mellom kjeller/1.etg og 1./2.etg, parkett på gulvene. Målt planhets-avvik gjennom hele rommet. Resultat 13 mm i stue og 4 mm i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille i 2.etg

2. etg:
Det er foretatt stikkprøver på gulvene. Det er etaskjeskiller i tremellom kjeller/1.etg og 1./2.etg, parkett på gulvene. Målt planhets-avvik i soverom gjennom hele rommet. Resultat 7 mm i soverommet og 25 mm i gangen.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gangen er avviket 25 mm mellom foran dør til kott og dør til stort soverom.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare avretting av gulvet og tar ikke hensyn til:

* dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
* bytte av overflater
* endring knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Radon

Eier har radonmåling med avlesning på en app, det har ikke vært målt verdier over faregrensen i 1.etg.
I grovkjeller er det målt verdier rett rundt 300 Bq som er over anbefalt nivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret med kamin i stue. Tidligere oljebrenner som sto i kaminen er fysisk fjernet, kaminen brukes nå kun til vedfyring.

Feieluke på loftet og i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

På loftet er det ikke ubrennbar plate på gulvet under feieluken.
I 2.etg er det bygget et skap inntil pipen og det er flislagt vegg på pipevangen.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne betongvegger som grunnmur rundt kjeller, på den ene siden står murene rett på fjellet.
Det er gjort fuktsøk på innside av betongvegger med utslag for fuktighet. Det var fuktig på bakken der fjellet er synlig i kjellerrom og eier opplyser om at det renner noe vann inn ved fjellet ved store og lengre nedbørsperioder. Eier skriver i egenerklæring at det er tegn til noe mugg og råte på kjellerdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Lufting av råkjeller bør forbedres. Kostnad for redrenering er tatt med under punkt for drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



kjeller



kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Åpen malt tretrapp med rekkverk i tre med stående spiler.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er barnesikring under trinnene, men åpning er 11-12 cm. Mangler håndløper på vegg. Noe slitasje på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vedlikeholde overflater

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapper



Trapper

Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med tre speil. Dører i kjeller er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje i maling på dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikeholdes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



innerdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2004 av Bademesteren AS på Kalbakken.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malte takessplater og med innfelte downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hull i vegg etter tidligere installasjoner er fuget igjen

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel med diagonallagte fliser, Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, membran er det skrevet i tidligere salgsoppgave at er av type banemembran, det er innstøpte avløpsrør i påstøpen fra servant, dusjkabinett og vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har en bred servant med skap under, ettgreps kran, speil og overskap med lysarmatur over. gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin i hjørnet, dusjkabinett.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krakilert overflate i vasken, ingen gjennomgående sprekker, hull i skapside som er fuget igjen. Toalettsetet er ødelagt og løst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Reparere skapside og bytte vask om den skulle sprekke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i taket og friskluftsventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tatt hull i plate på vegg, det var en liggende svill på høykant bak, ikke boret igjennom, men målt i treverk i svill uten utslag for fukt i prøvestedet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte hvite/sorte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjon platetopp, stekeovn. Stikkontakt på under overskap over benk, fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenøy ut fra vegg. Gulv av parkett, malte vegger og takess-plater.

Det er er montert vannstoppesystem, men ikke komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Frittstående hette med rør ut.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Enkelte omgjøringer på vannrør etter den tid, forniklede utenpåliggende vannrør på badet frem til tappepunkter. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er montert vannstoppesystem, sensorer er plassert på kjøkken under vasken og oppvaskmaskin og under vasken på badet. Selve stenge-enheten sitter på vannledning ved hoved-stoppekran i kjeller.

Det er felles vannledning inn i huset med de to andre enhetene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vannledninger

Avløpsrør

Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er nyere og av plastic.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller. Type Høiax

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Andre installasjoner

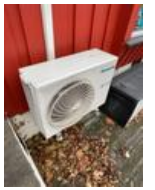
Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på gavlveggen. Deksel er bygget rundt utedelen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmepumpe luft til luft

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er plassert i kjeller. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske panelovner med Orion styringspanel. Varmekabel på badet og i gulvet i 1.etg.
Gulvvarme i 1.etg er koblet ut etter det kom varmepumpe.

Det er lagt ned varmekabel i gulv i rom i kjeller, ikke koblet til (i hobbyrom).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Da anlegget var nytt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har lagt frem samsvarserklæring for de elektriske arbeider de har fått utført av Storm Elektro AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Lokk på tilknytning av inntak til huset, plassert i kjeller bår sikres med lås.

    Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Røykvarslere som er knyttet til alarmanlegg med overføring til vekter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell inne i kjeller, antatt fundamentert på faste masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av betong eller keramikk, ukjent fuktsikring på vegger.
Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstand med fukt i vegger og grunnen inne i råkjeller gjør at det bør undersøkes nøyere hva tilstanden er for fuktsikring av murer og drensrør. Det er utfordrene med synlig fjell inne i kjeller.

Overslag er for hvis det skal utføres oppgraving og drenering rundt denne enheten av rekkehuset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Støpte betongvegger som grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur har avskalling ved trapp ned til kjeller, puss og maling skaller av

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikeholde grunnmur

Kostnadsestimat: Under 10 000



grunnmurer



grunnmurer

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ca 50-60 cm høy opp mot øvre sitteplass bak garasjen. I fortsettelsen av betongmur er det en lav natursteinsmur.
Langs steinsatt gangvei til garasjen er det en lav steinmur av betongblokker.



utvendig støttemur

TG 0 Terrengforhold

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomten ligger i slakt skrånende terreng, det er synlig fjell enkelte steder rundt huset. Støttemur med gjerde oppå mot T-banen.



terrengforhold



terrengforhold



terrengforhold



terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. I følge eier er det ingen registrerte avvik på vann og avløps ledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oljetank

Ukjent type parafintank. Denne er tidligere sanert med rengjøring og fylling av grus etter godkjenning fra Oslo Kommune i 2002 i følge eier.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomt rundt huset med to nivåer, øvre del bak garasjen, plen rundt huset ned til platting ut fra stue. Belegningsstein og forstøtningsmur langs gangvei fra 2020. Treplattinger fra 2020 på hver side av huset, gressplener, bed, busker.

Felles biloppstillingsplass og gangveier til huset. Tregjerde mot veien og nettinggjerde på mur mot T-banen.

Tilstandsrapport



tomteforhold



tomteforhold



tomteforhold

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje med plass til 2 biler, eiendommen disponerer plass til venstre i følge eier. Areal 12 m2. Noe krapp sving i innkjøringen.

Bygget med støttemur i betong ned mot huset, støpt grov-avrettet betongplate som gulv.
Trekonstruksjon med stående tømmermannskledning, hvit leddport med elektrisk åpning (bxh = 2,15x2,06), kledd med plater innvendig på vegger og i himling, åpent mellom garasjeplassene. Noe råte nederst på stolpe mellom portene.
Slakt saltak med papptekking, vindskier i tre, takrenne i plast i fronten, innvendig plate i himling.

Utvendig lys på hjørnet, stikkontakter og belysning innvendig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

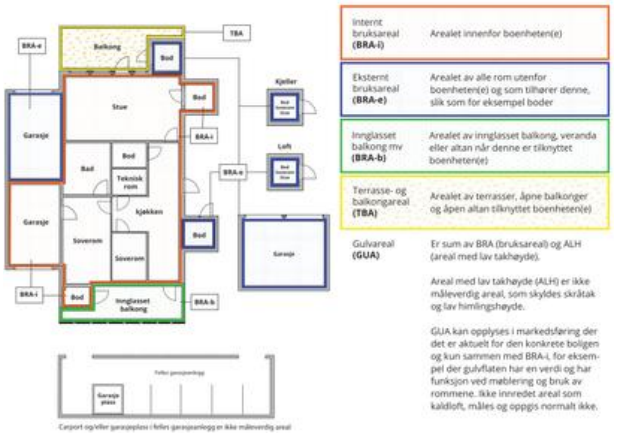
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43	5		48	31
2. Etasje	42			42	
Kjeller		34		34	
SUM	**85**	**39**			**31**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken	Bod ekstern utvendig	
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kott		
Kjeller		Gang, Bod 1 med bereder, Bod 2/hobbyrom	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Kjeller har egen inngang fra utsiden.

Utvendig redskapsbod med areal 5 m2, bygget i tre og fundamentert med treklosser på terreng, tregulv inni, trekledning på vegger med tredør og ett vindu, vindskier og slakt skrånede pulttak tekket med shingel. Utelamper og innlagt strøm. Godt vedlikeholdt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Kjeller har kun inngang fra utsiden.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet er ikke brannseksjonert, alle tre har felles åpent loft. I kjeller er det enkelt bindingsverk med gipsplate mot nabo.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	85	34
Garasje	0	12

Kommentar

Rekkehus

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Kjeller har egen inngang fra utsiden og betegnes som S-rom.

Utvendig redskapsbod med areal 5 m2

Garasje

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.11.2024	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Jørgen Østby Kamperhaug	Kunde
28.2.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Jørgen Østby Kamperhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	93	137		1	1142 m²	PBE i Oslo kommune	Eiet

Adresse

Kristian Bogneruds vei 19

Hjemmelshaver

Kamperhaug Jørgen Østby, Kamperhaug Mette Østby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Rødtvet i Grorud bydel i Oslo, rolig beliggende i område med småhusbebyggelse og boligblokker. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-661 Vedtatt: 05.02.1957, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-2280 Vedtatt: 19.01.1978, Formål: Offentlig gang-/sykkelvei
S-1252 Vedtatt: 28.09.1965, Formål: Helse- og sosialinstitusjon
S-4113 Vedtatt: 24.11.2004, Formål: Areal avsatt til kommunaltekn. anl., Bolig m.tilh. anlegg, Helse- og sosialinstitusjon, Inn-/utkjøring, Måle- og avstandslinje, Område avsatt til sporvogn/trikk
S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg (småhusplanen)
S-4527 Vedtatt: 16.06.2010, Formål: Bane (nærmere angitt baneformål)
202102096 , Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720 , Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Felles tomt for hele rekkehuset, 1 141,1 m2

Tinglyste/andre forhold

Sannsynlighet for å finne fornminner i området i henhold til Oslo kommune PBE.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.12.2024	
2	17.03.2025	Rettet TG3 med bilder og kostnadsoverslag Lagt inn egenerklæring

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kristian Bogneruds vei 19, 0956 OSLO
Gnr 93 - Bnr 137
0301 OSLO

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

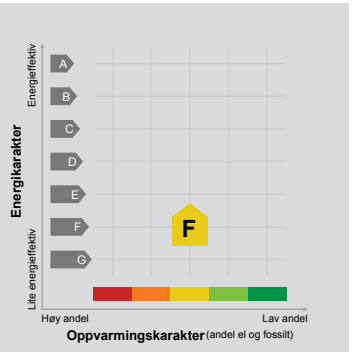
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PN8537

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Bogneruds vei 19
Postnummer	0956
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80774192
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81022
Dato	17.02.2025



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 10 942 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 942 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

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.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET [NAVN]

Kristian Bogneruds vei 15-17-19.

Vedtatt i sameiermøte
den..24/2-2014.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kristian Bogneruds vei 15-17-19., og har gårdsnummer 93 og bruks nummer 137 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18/9 2013.

Sameiet består av tre boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18/9 2013.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

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

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

2. 3. 2 Husdyrhold[2]
Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

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

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

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

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

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

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler hver og en i sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves betalingen til dekning av felleskostnader.

.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer.
Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte Stemmene.
Styre i sameiet er en(1) person fra hver seksjon, leder veges på omgang med et (1) år varighet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

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

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. Husordensregler.

Det skal være stille mellom kl 2400-0700. Ved festlige anledninger skal naboene varsles.

19. Styre kan pålegge sameierne dugnadsplikt.
Snømåking går på omgang foran inngangsdørene og fram til veien/postkassene
Søppelkassene.
Ved maskinelt snømåking må alle betale for driftskostnadene m/m.

KB vei 15.
Turid E.S. Hansen 1/6.
Turid S. Hansen

KB vei 15.
Tore Hansen.1/6
Tore Hansen

KB vei 17.
Liv Eikum Ekfelt 2/6
Liv Eikum Ekfelt

KB vei 19.
Bjørn Riise 2/6
Bjørn Riise

Referat ekstraordinært sameiermøte i sameiet Kristian Bogneruds vei 15-17-19

24. mars 2022 kl 20:00, Sted: Nr. 19

Til stede: Jørgen Kamperhaug nr. 19, Liv Ekfelt (Ragnar Ekfelt, observatør) nr. 17 og Seher Kalayci nr. 15.

1. **Konstituering.**
   Saksliste og innkalling godkjent
2. **Valg av møteleder og referent**
   Styreleder Jørgen Kamperhaug leder møtet og skriver referat.
3. **Sameiets fremtid**
   Over flere år har seksjonseiere av nr. 15 og 19 opplevd at sameiet fungerer dårlig. Det har vært manglende kommunikasjon, vedlikeholdsetterslep har ikke blitt tatt tak i, og ordningen der styrelederansvaret går på rundgang i sameiet har heller ikke fungert. I 2020 ble det ikke innkalt eller avholdt sameiermøte. På bakgrunn av dette har sameiet diskutert om tomten skal seksjoneres, og sameiet oppheves. Dette ble behandlet på ekstraordinært sameiermøte 14.10.21. Der ble det vedtatt at sameiet skulle arbeide mot en seksjonering, og det ble laget en plan for hvordan den prosessen skulle foregå. Første trinn var at alle seksjonseiere skulle tegne en skisse med forsalg til oppdeling av tomta innen 1. nov. Dette ble ikke fulgt opp av sameierne. 11. nov purret styreleder på disse utkastene. Nr. 15 leverte da sitt utkast rimelig raskt, mens nr. 17 startet en ny debatt om at dette var feil ende å starte prosessen.
   Styreleder ser dette som manglende vilje og/eller evne til å følge opp vedtak av 14.10.21. Av den grunn er hele prosessen med seksjonering foreslått forkastet og et nytt forsalg om å arbeide for et bedre fungerende sameie på saksliste.
   Det stemmes over å opprettholde sameiet, formalisere arbeidet som gjøres der og derfor ikke arbeide videre med prosessen rundt seksjonering.
   Nr. 17 stemmer NEI, Nr. 15 og 19 stemmer JA.
   Forsalget er vedtatt.

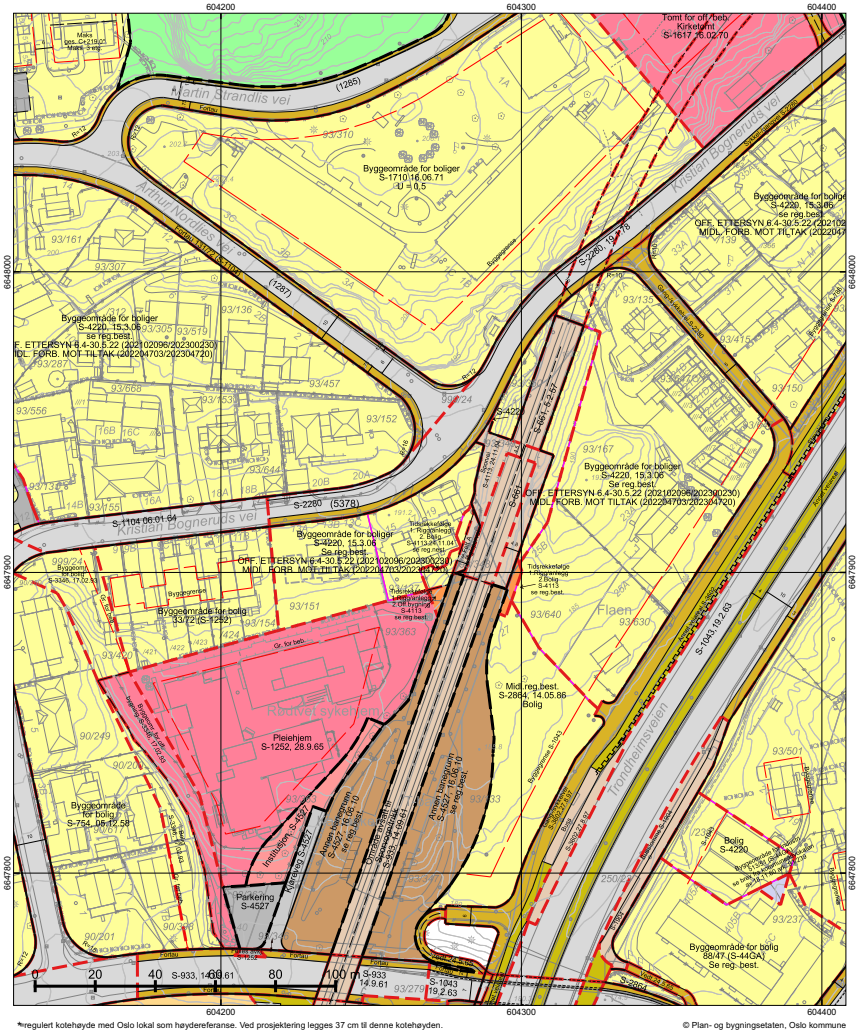
4. **Oppgradering av uteareal**
   Parkeringsplassene bærer kraftig preg av manglende vedlikehold over svært lang tid. Plassen børe asfalteres på nytt i sin helhet, den lille støttemuren som lager en ekstra plass som i dag benyttes av nr. 15 bør bygges opp på nytt. Høydenivået på terrenget må også evalueres for å få bedre kontroll på overvann.
   Det forslås derfor at styreleder i nr. 19 lager en plan for å gjennomføre dette arbeidet i løpet av sommersesongen 2022. Noe av arbeidet kan gjøres på dugnad, og noe av arbeidet, samt asfalteringen, må settes bort til entreprenør.
   Dette blir ett større engangsutlegg som deles på likt på de tre seksjonene. Eksakt sum må styreleder komme tilbake til, men det er i størrelsesorden 15'000,- per seksjon.
   Nr. 17 er svært bekymret for at dette blir kvalitetsmessig utført og i henhold til gjeldende forskrifter, og ønsker derfor å hente inn en egen uttalelse og prisoverslag

fra fagmann. Styreleder mener seg kompetent til å lede denne prosessen videre og det stemmes derfor over forslaget slik det ligger i innkallelsen.
Nr. 17 stemmer NEI til oppgradering nå, av overnevnte grunner. Nr. 15 og 19 stemmer JA.
Forslaget er vedtatt og styreleder starter arbeidet med oppgradering av uteareal.

5. **Innføring av fellesutgifter**
   Nr. 17 ønsker i utgangspunktet å bruke forretningsfører til administrasjon av økonomi, og at alle vedtak i sameiet som medfører kostnader skal fattes enstemmig. Styreleder er bekymret for gjennomføringsevnene til sameiet ved en slik modell, og etter en debatt gikk møtet derfor til avstemning på forslaget slik det ligger i innkallelsen. Forsalget det voteres over er derfor innføring av månedlig felleskostnad på 300,- per måned med forfall den 15. hver måned. Innføres fra 1. juli med første forfall 15. juli.
   Nr. 15 og 19 stemmer JA. Nr. 17 stemmer JA, men med forbehold om full enighet i sameiet i saker som medfører kostander for sameiet. Dette er ikke oppe til votering og stemmen anses derfor som blank.
   Forslaget vedtas med to stemmer.

Møte hevet kl 21:00

Styreleder, Nr. 19	Nr. 17	Nr. 15
Jørgen Ø. Kamperhaug	for Liv Ekfelt	Seher Kalayci



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
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: 138050/ 86504918
Deres ref.: 45876/ SYPO@MSNOP
Adresse: KRISTIAN BOGNERUDS VEI 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 93/137

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

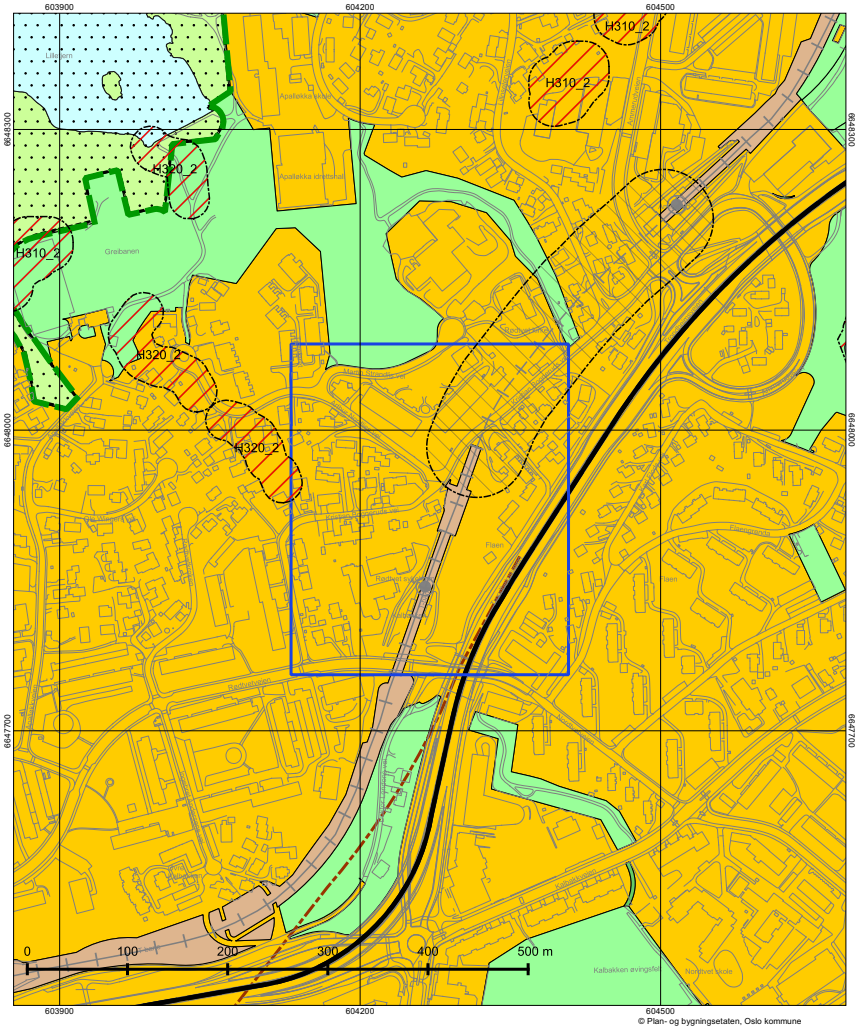
- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2020 - Bane (nærmere angitt baneformål)
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138050/86504918
Deres ref.: 45876/ SYPO@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sylvia Post
KRISTIAN BOGNERUDS VEI 19

Dato: 04.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504918
8286391

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.93 BNR. 137

Vi viser til bestilling av 20250204 for KRISTIAN BOGNERUDS VEI 19.

GNR. 93 BNR. 137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1921.

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

1142 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

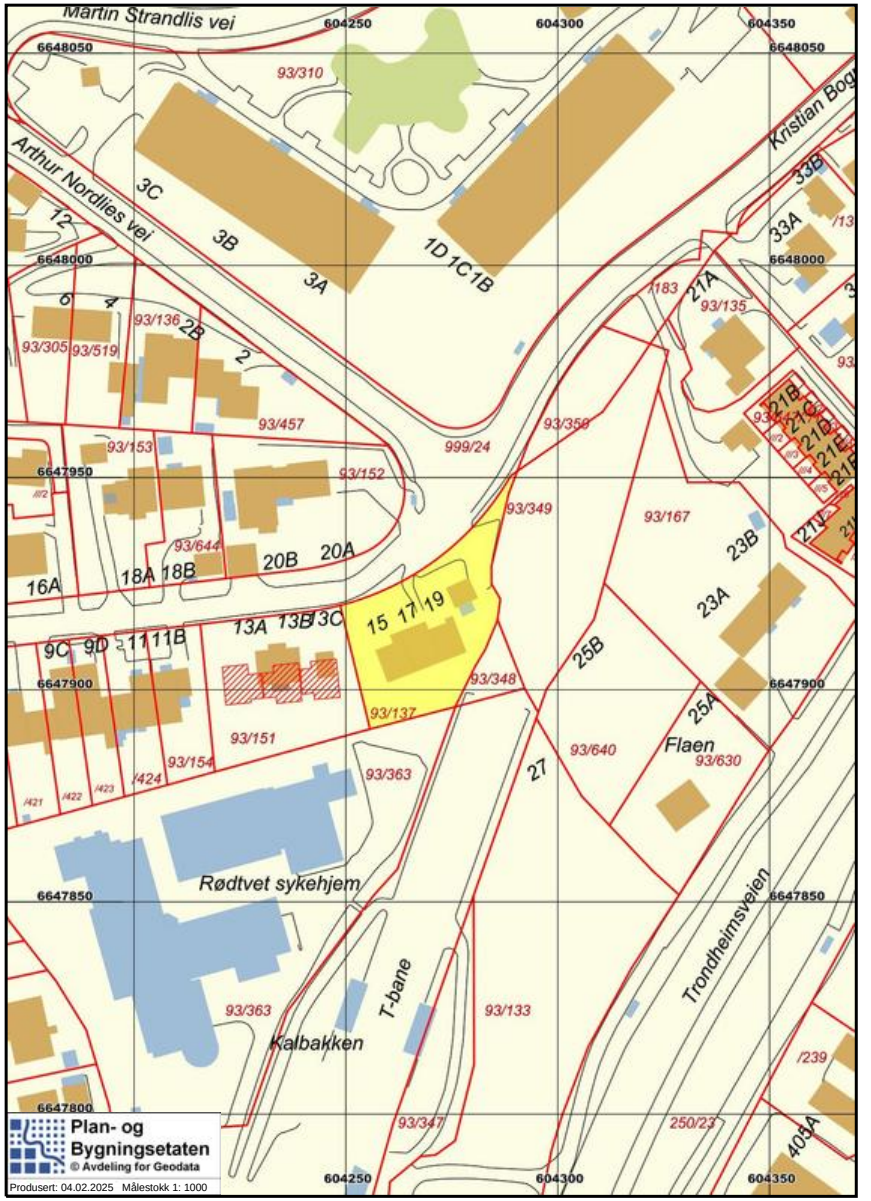
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



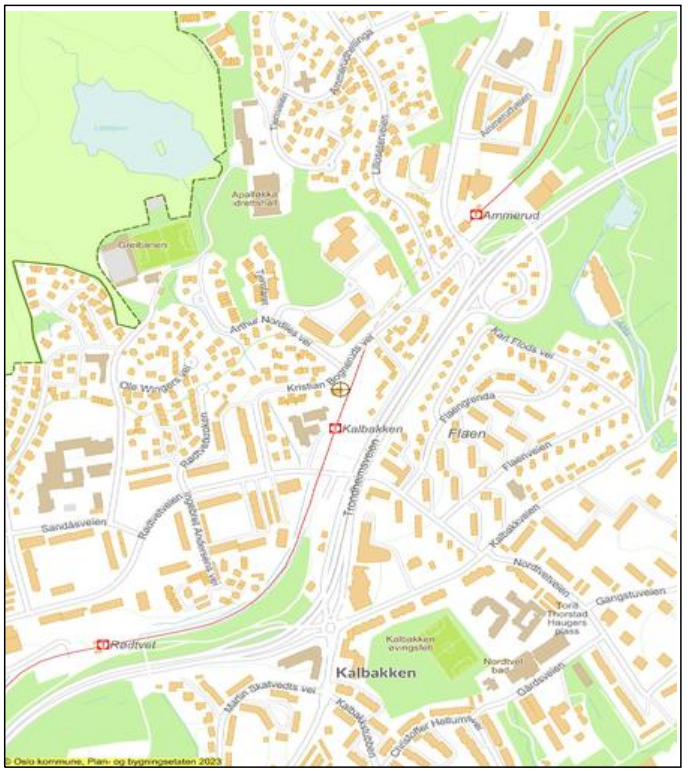


Kristian Bogneruds vei 19 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.02.2025

Oversiktskart

Adr.: Kristian Bogneruds vei 19 **Bydel :** GRORUD

Gnr bnr : 93 / 137 **Skolekrets (2020/2021):** Rødtvet



Dato: 04.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

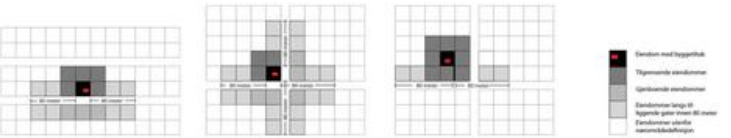
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

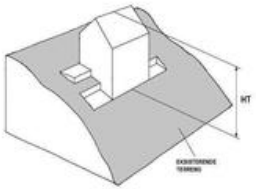
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

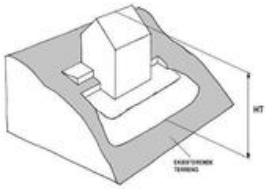
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4113

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kaldbakken T-banestasjon.

Vedtaksdato: 24.11.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200300508

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200300508

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for: 0509 KALBAKKEN T-BANESTASJON, gnr. 93 bnr. 349 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP-200300508 og datert 04.02.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: boliger/ offentlig trafikkområde: sporvei
- offentlige trafikkområder: sporvei
- område regulert i tidsrekkefølge:
    1. Spesialområde rigg/anlegg
    2. Byggeområde for bolig
- område regulert i tidsrekkefølge
    1. Spesialområde rigg/anlegg
    2. Byggeområde for offentlig bygning

§ 3. Felt A. Byggeområde: bolig/ offentlig trafikkområde: - sporvei
På nivå 1 skal området benyttes til sporvei – gangvei i åpen kulvert. Kulverten skal ha en fri høyde på minimum 3,0 meter og minimum fri bredde på 3,0 meter.
På nivå 2, over kulverten, skal området tillegges eiendom 93/137 og inngå i dennes gjeldende regulering med tilhørende bestemmelser, (S-3591). Det skal etableres støyskjerm langs kanten ut mot sporområdene.

§ 4. Offentlig trafikkområde: sporvei
Innenfor området skal det etableres gangveier og oppføres gangbro over sporområdet, med trapper ned på plattformnivå. Gangbroen skal ha en fri høyde på minimum 4,25 meter fra overkant skinner til underkant konstruksjon. Fri bredde på gangbro og gangvei skal være minimum 3,0 meter og for trapper skal fri bredde være minimum 2,5 meter. Innenfor området ved adkomsten til Kristian Bogneruds vei tillates sykkelparkering.

§ 5. Spesialområde: rigg/ anleggsområde (regulert i tidsrekkefølge)
I anleggsfasen tillates området brukt til midlertidig rigg/ anleggsområde.
Når anleggsarbeidet er utført skal arealene tilbakeføres til gjeldende regulering og inngå i de respektive eiendommene som berøres.

§ 6. Utforming
Kollektivanlegget, herunder eksponerte murer og konstruksjoner, støyskjerm, gjerder, belysning, skilting og utomhusanlegg med beplantning, skal gis en utforming slik at området fremstår med helhetlig preg. Arealer, på tilgrensende eiendommer, som blir gjenstand for inngrep i anleggsfasen skal reetableres med vegetasjon og nødvendig sikring i form av gjerder eller liknende.
Det skal tas spesielt hensyn til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede ved utforming av anlegget. Gangarealene skal ha sammenhengende ledelinjer, enten naturlige eller kunstige, som gir synshemmede mulighet til å orientere seg.

§ 7. Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan etter plan- og bygningslovens § 69 i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt beplantning, reetablering av berørte deler av tilgrensende eiendommer, murer og konstruksjoner, støyskjerm, skilting, belysning og gjerder. Utomhusplanen skal vise stigningsgrad og tilgjengelighet til gang- og oppholdsarealer.
I forbindelse med utomhusplanen skal det dokumenteres at kulverten får en tilfredsstillende overdekning med jord for den aktuelle beplantningen som beskrives.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Opparbeidelsen av utomhusarealene skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8. Rekkefølge
Atkomstrampene fra syd skal ha en tilfredsstillende utforming for bevegelseshemmede før det kan gis midlertidig brukstillatelse for trappeatkomst fra nord.

Kartverket

CHRISTIANIA EIENDOMSMEGLING AS
V/SYLVIA POST
LØRENVEIEN 44
0585 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 21-0035/25
Vår referanse: 3668334/25667074
Bestilling: C3 2025-02-04 60

Dato
04.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
788379	200	18.9.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	93	137	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 60149477
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
270548	RIISE BJØRN		KRISTIAN BOGNERUDS VEI 19, 0956 OSLO
100547	HANSEN TURID E SARILLA		KRISTIAN BOGNERUDS VEI 15, 0956 OSLO
020345	HANSEN TORE LEIF		KRISTIAN BOGNERUDS VEI 15, 0956 OSLO
260450	EKFELT LIV EIKUM	H0201	KRISTIAN BOGNERUDS VEI 17, 0956 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	93	137

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	93	137	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	93	137	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	93	137	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

10.09.2013 12.09

Doknr: 788379 Tinglyst: 18.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

16.09.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Side 1 av 1

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

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	93	137		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
260450[redacted]	Liv Eikum Ekfelt		2/6
270548[redacted]	Bjørn Riise		2/6
100547[redacted]	Turid E. Sarilla Hansen		1/6
020345[redacted]	Tore Leif Hansen		1/6

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 3 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

04.09.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Signaturer

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 24/6-13	Liv Eikum Ekfelt	Liv Eikum Ekfelt	
Oslo 24/6-13	Bjørn Riise	Bjørn Riise	
-11- 24/6-13	Turid S. Hansen	Turid E. Hansen	
-11- 24/6-13	Tore Hansen	Tore L. Hansen	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
93	137		1-3	i Oslo kommune

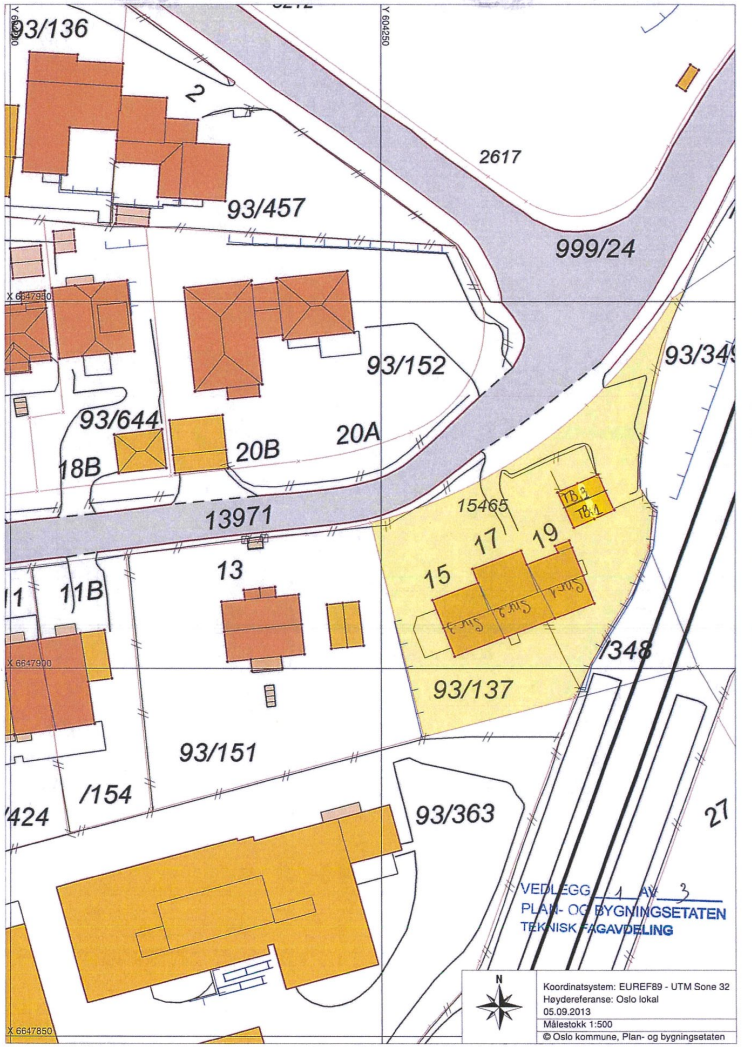
Dato	Underskrift	Stempel
9.9.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

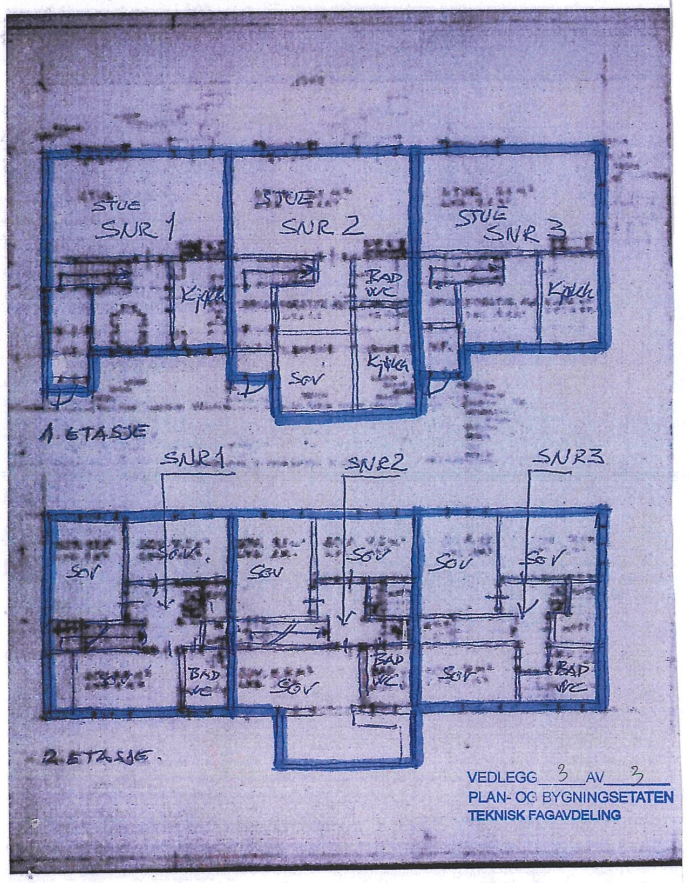
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/788379/200
Uthentet 2025-02-04 09:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/788379/200
Uthentet 2025-02-04 09:57



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/788379/200
Uthentet 2025-02-04 09:57

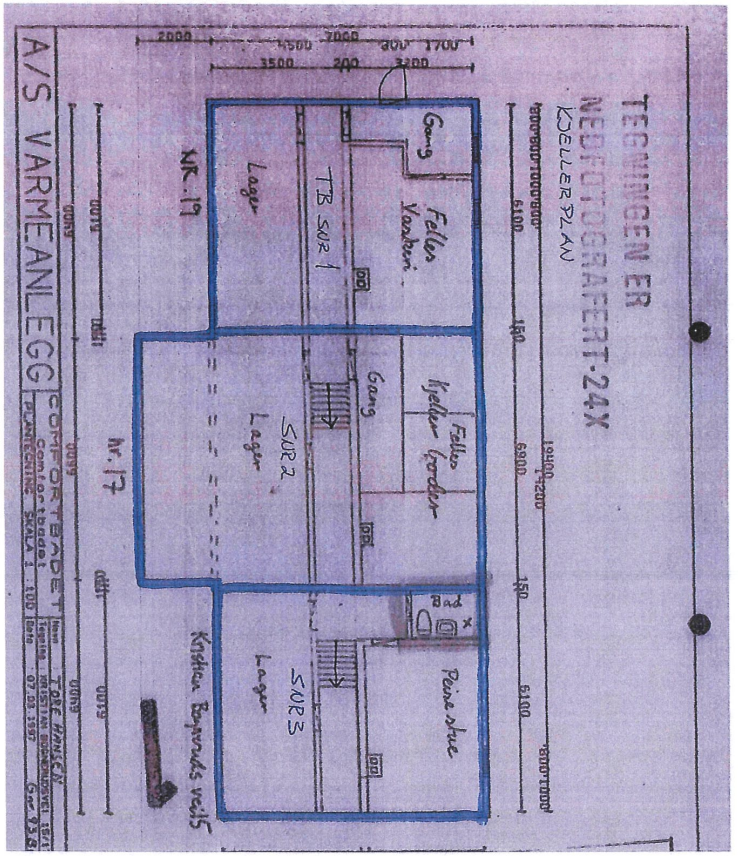
PLANTEGNINGER
1. etasje – 2. etasje
Gnr. 93 Bnr. 137



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/788379/200
Uthentet 2025-02-04 09:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/788379/200
Uthentet 2025-02-04 09:57



KJELLERPLAN
Gnr. 93 Bnr. 137

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/788379/200
Uthentet 2025-02-04 09:57

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Liv Eikum Ekfelt		
Adresse:		
Kristian Bogneruds vei 17		
Postnummer:	Poststed:	
0956	Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
260450[redacted]	201308901	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan tas inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
301	Oslo	93	137	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
270548[redacted]	Bjørn Riise	28/8. 2013 Bjørn Riise	Snr 1.
260450[redacted]	Liv Eikum Ekfelt	28/8. 2013 Liv Eikum Ekfelt	Snr 2.
100547[redacted]	Turid E Sarilla Hansen	28/8.2013 Turid Sarilla Hansen	Snr 3.
020345[redacted]	Tore Leif Hansen	28/8. 2013 Tore Hansen	Snr 3.

Rett kopi bekreftes

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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/loren

948 75 301

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 21-0035/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristian Bogneruds vei 19 0956 OSLO

Betegnelse: Gnr 93, bnr 137, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no