NORDVIK

Charlotte Andersens vei 7R

3 soverom | 104 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Charlotte Andersens vei 7R

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
31	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende leilighet over to plan | Stor solrik terrasse på 21m² | 3 soverom | Garasjeplass med lader

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 090,-**
Totalpris	**9 431 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 500,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Martin Ruud og Renate Finnanger Fløan presenterer Charlotte Andersens vei 7R - Flott og innbydende leilighet over to plan med gjennomgående god standard. Boligen fremstår luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en sjarmerende og lekker bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og atmosfære.

- Tiltalende og smakfull leilighet over to plan
- 3 soverom
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 104m²
- Åpen stue/kjøkkenløsning som byr på flere møbleringsmuligheter
- Stort og praktisk kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass
- Flott og solrik terrasse på hele 21m²
- Garasjeplass med lader
- 3 felles gjesteparkeringer
- Barnevennlig, attraktivt boligområde
- Ingen fellesgjeld
- Gode kollektivforbindelser

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

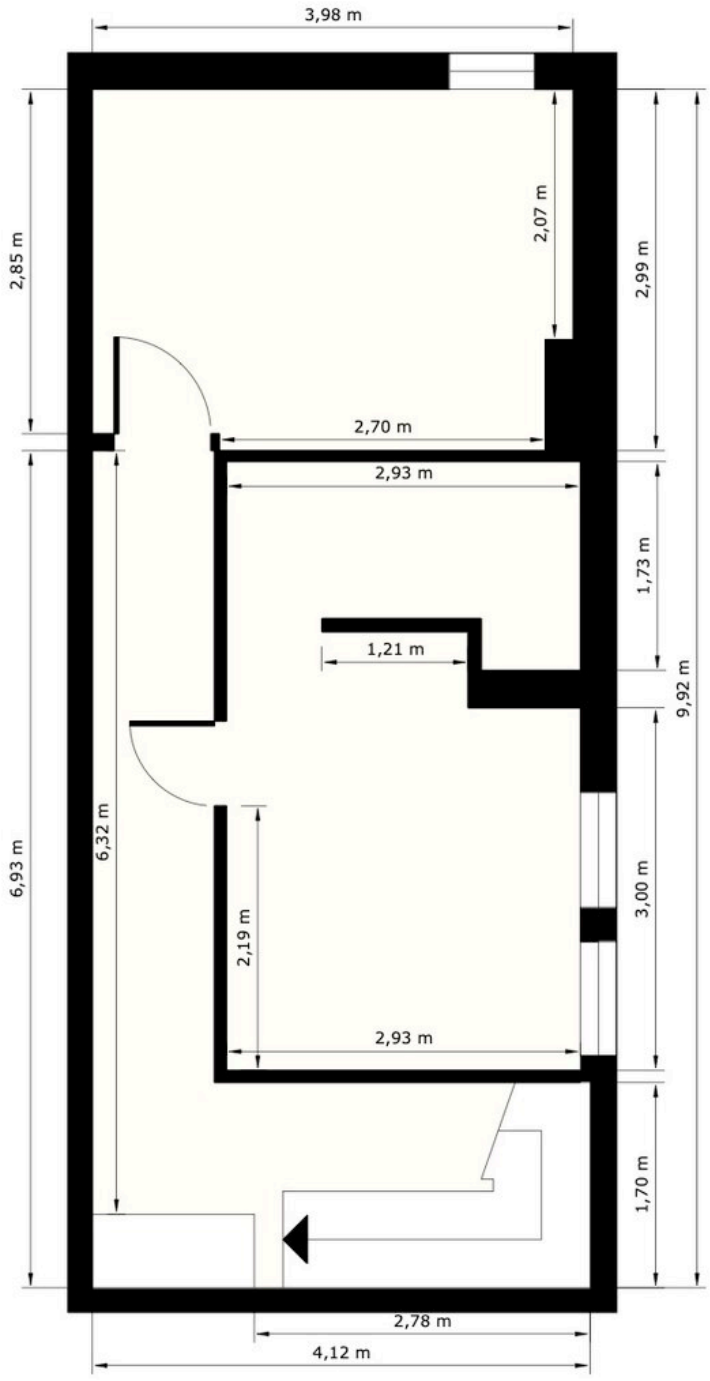


Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 50 kvm

CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R
KJELLER



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


PRIVAT


























SIEMENS




























R7

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0289/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO
Gnr 35, bnr 1239, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nikolas Farzanpour
Karen Salbu

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 444 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 45 kvm. Trapp/gang og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesareal.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 21 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Kjeller: Trapp/gang og 2 soverom.

Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 225 cm i trapperom/gang.

Standard
1. ETASJE:
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og sikringsskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn, vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og mekanisk avtrekk.

KJELLER:
Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Trapp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Parkering
Leiligheten disponerer en 14kvm biloppstillingsplass med tilhørende bod i fellesgarasje. Det er montert el-billader og seksjonseier betaler for eget forbruk.

Det er 3 biloppstillingsplasser utendørs som disponeres av eiere og gjester .

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet takplater. Montert ny belysning i taket. Ikke

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke gjøre i vårt eier tid. Vet ikke hva som er gjort tidligere.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljetank eller sentralfyr.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bygde et sykkel skur med tak og vegger.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Eierskifte. 04.05.2026.

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?
Tilstandrapport Bolig 11.04.2018.

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?
Ja
Beskriv: Forbedering av sykkelfelt langs Ring 3.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng TG2 pga risikokonstruksjon i kjeller.
- Balkong, terrasse, platting TG2 pga alder.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte.
- Vannledninger TG2 pga alder.
- Varmtvannsbereder TG2 pga alder.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG2 pga alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Overflater TG3 pga løse fliser på gulv.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

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

sikkerhet:
- Rommene i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til lysinnslipp, men har godkjenning fra byggeår til bruk som soverom. Anbefaler å montere en stige på vegg under røminigsvindu i kjelleren slik at rommet tilfredsstiller krav til rømningsvei.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og Samsung side-by-side kjøleskap medfølger.
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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring.
- Elektrisitet.

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. 11 815 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Driftskostnader, felles byggforsikring og kommunale avgifter.

Eiendomsskatt
Kr 1 895,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 148 278,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 593 112,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Charlotte Andersens vei 7R, orgnr. 920453996

Om sameiet
Sameiet Charlotte Andersens vei 7R er et lite og veldrevet sameie bestående av totalt 4 seksjoner. Sameiet er rolig og oversiktlig, med en hyggelig atmosfære og god naboskap.
Kun fysiske personer kan eie.

Eiendommen har en felles, grønn hage som gir gode muligheter for rekreasjon og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret. Her er det også tilgang til parkeringsplasser og boder tilhørende hver seksjon, noe som gir praktisk lagringsplass og enkel parkering i hverdagen.

Sameiet har blitt påkostet med:
- Garasjeportene oppgradert med ny, hvit overflate, noe som gir et mer moderne og enhetlig uttrykk. Samt 4 nye garasjeporter.
- Elbilladere ble montert i 2022.
- Sykkelbod bygd i 2020.

Styreleder informerer om at de ikke kjent med behov for noe større vedlikehold i nær fremtid.

I forbindelse med utbygging av gang- og sykkelstien i Heggelibakken (går langs med tomten) vil Statens Vegvesen i en periode benytte ca 1/3 av hagen/plenen. Arbeidet skal etter planene starte sensommeren 2027. Når arbeidet er avsluttet vil plenen bli tilbakestilt i sin helhet, nytt gjerde satt opp og hekk replantet. Se vedlagte dokumenter rundt dette. Det ble avholdt befaring med Statens Vegvesen rundt dette den 28. april i år.

Forretningsfører
Svein Erik søgård

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Overtagelse til firma, juridiske personer m.v. ansees av disse vedtekter som saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen registrerte lån i sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjoneeier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

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

Ingen registrerte lån på seksjonen.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styreleder informerer at de ikke har avholdt årsmøte, så regnskap m.m. er fra 2024.
I resultatregnskapet per 31.12.2024 er det 105.888,- i egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, samt rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer med de for sameiet til enhver tid gjeldende husordensregler. Sameiets styre kan forandre disposisjonsretten over kjeller og boder.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold i tillatt ihht lovverk.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP0000457291.14.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 784 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 under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Charlotte Andersens vei 7R ligger idyllisk til på attraktive Vinderen – et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her kombineres rolige, grønne omgivelser med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området preges av vakker villabebyggelse, frodige hager og lite gjennomgangstrafikk, noe som skaper et trygt og hyggelig bomiljø for både familier, par og voksne i alle livsfaser.

Fra boligen er det kort gangavstand til Vinderen sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek, Vinmonopol, hyggelige kaféer, restauranter og treningssentre. Her er alt lagt til rette for en enkel og komfortabel hverdag.

Kollektivtilbudet er svært godt. Vinderen T-banestasjon ligger kun få minutters gange unna, og linje 1 tar deg til Majorstuen på rundt 5 minutter og videre til Nationaltheatret og Oslo sentrum på under 10 minutter. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet for deg som kjører bil.

For den aktive byr nærområdet på noen av Oslos beste rekreasjonsmuligheter. Holmenkollen, Nordmarka og Tryvann ligger fint tilgjengelig med milevis av turstier, skiløyper og sykkeltraseer. Samtidig er Frognerparken kun en kort sykkel- eller joggetur unna – perfekt for rolige spaserturer, trening eller hyggelige sommerdager i det grønne.

Området er også svært populært blant barnefamilier, med flere anerkjente skoler, gode barnehager og et bredt fritidstilbud i gangavstand. Kombinasjonen av høy bokvalitet, flotte grøntområder, trygge omgivelser og nærhet til sentrum gjør Vinderen til et sted mange ønsker å bo – og bli boende i

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 27.03.1995. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Det må innsendes korrigerte plan- og fasadetegninger i 2 eksemplarer i overensstemmelse med det utførte arbeidet som må søkes godkjent.
2. Det må innsendes korrigert situasjonskart for husets plassering og med parkeringsplassene inntegnet.
3. Det må oppsettes forskriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt ved hovedvei.
4. Klage til byutviklingskomiteen må være ferdigbehandlet.
5. Terrenget rundt huset må opparbeides og planeres med fall fra huset.
6. Det må opparbeides biloppstillingsplasser som godkjent.
7. Hovedtrapp/adkomst i terrenget må få rekkverk/håndløper.
8. Jernbjelkeutstikk ved terreng hovedtrapp/søppelrom må fjernes.
9. Adkomst til terrasse ved hovedinngang må holdes avstengt inntil terrenget er oppfylt.
10. Dører til terrasse i 1. etg. leiligheter må holdes avstengt inntil permanente trapper med repos og rekkverk er oppsatt.
11. Det må konfereres med stedets feiermester angående feiing og adkomst til pipe over tak. Pipeattest må foreligge.
12. Nytt kjellerrom for leiligheten i 1. etg. på nordvestsiden må ferdigstilles og adkomst holdes avstengt inntil arbeidet er fullført.
13. Røykvarslere i leilighetene må festes.
14. Bekreftelse fra OVA at de sanitære installasjoner er godkjent av OVA må innsendes.
15. Det må tettes rundt gjennomføringer av rør i garasjetak, og rør må sikres mot frost.
16. Pipe gjennom loft må pusses i samsvar med Leca-fabrikantens anvisninger.
17. Bekreftelse på kontroll av beliggenheten er foretatt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det er følgende avvik fra originale byggetegninger: Trappeåpningen i 1. etasje er i henhold til de opprinnelige godkjente byggetegningene registrert som bod. Walk-in-closet i kjelleren er opprinnelig godkjent som tørkerom med adkomst fra gang.

Endring av rom fra hoveddel til tilleggsdel, eller fra tilleggsdel til hoveddel, er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven og krever godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger under plan S-3892 og detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ring 3 mellom
Holmenveien og Dalsveien/Munkengveien S-5216. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Eiendommen grenser til 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.

Pågående byggesaker:
Charlotte Andersens vei 7 D - oppføring av carport
Saksnummer 2025/08173 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025

Holmenveien 20B - søknad om byggetillatelse for privatpersoner
Saksnummer 2025/22756 - Byggesak
Mottatt sak 06.12.2025

Heggelibakken 97 - oppføring av enebolig - Hus 1
Saksnummer 2025/09503 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

Heggelibakken 97 - oppføring av enebolig - Hus 2
Saksnummer 2025/07088 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025

Charlotte Andersens vei 6 - riving av bygg, oppføring av enebolig med garasje, lysthus og basseng
Saksnummer 2025/09035 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025

Charlotte Andersens vei 9 F - fasadeendringer, bruksendring og påbygg enebolig
Saksnummer 2025/12988 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025

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

07.09.1993 - Dokumentnr: 41872 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:298 Snr:1
Bestemmelse om disposisjonsrett til hageareal
Bestemmelse om adkomstrett m/fl.best.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1239
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2026 - Dokumentnr: 857015 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.05.1995 - Dokumentnr: 24084 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/330

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (inkl. to meglere på visning) kr. 4 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr og opplysninger fra forretningsfører kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 000,- 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 4. august 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

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

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

Charlotte Andersens vei 7R

Nabolaget Vinderen vestre/Borgen - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	**8 min** 0.7 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	**19 min** 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	**20 min** 1.8 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	**21 min** 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	**9 min** 0.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**4 min** 2.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**5 min** 4.3 km

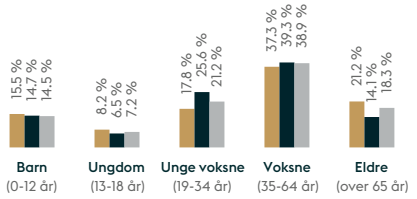
Offentlig transport

Viggo Hansteens vei Linje 46	**3 min** 0.2 km
Vinderen Linje 1	**6 min** 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	**17 min** 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**5 min** 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 10.1 km

Barnehager

Holmenveien barnehage (0-5 år) 175 barn	**5 min** 0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Låven... 25 barn	**8 min** 0.6 km
Diakonhjemmet barnehage Steine... 59 barn	**11 min** 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vinderen vestre/Borgen	1 727	729
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Vindern skole	8 min
Riis skole	9 min
SATS Vinderen	6 min
Mudo Vinderen	7 min

«Godt og trygt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Charlotte Andersens vei 7R
0374 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1995
BRA:	104 m^2
BRA-i:	99 m^2
Rapportdato:	4.5.2026 (Gyldig til 4.5.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 35 BNR: 1239 SNR: 2

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Charlotte Andersens vei 7R
0374 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41251

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	TG3 pga løse fliser på gulv.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG2 pga risikokonstruksjon i kjeller.
Balkong, terrasse, platting	TG2 pga alder.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga alder.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rommene i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til lysinnslipp, men har godkjenning fra byggeår til bruk som soverom.
Anbefaler å montere en stige på vegg under røminigsvindu i kjelleren slik at rommet tilfredsstiller krav til rømningsvei.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.4.2026	**4.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Karen Salbu**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Nikolas Farzanpour**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Charlotte Andersens vei 7R, 0374 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**35**	Bruksnr:	**1239**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1995**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

1. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og sikringsskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og glass på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp . Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn, vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og mekanisk avtrekk.

Kjeller

Trapperom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Trapp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**21**
Kjeller	**45**	**40** Romfordeling: Trapp/gang og 2 soverom.	**5** Romfordeling: Bod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**104**	**99**	**5**	**0**	**21**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 21 kvm terrasse fra stuen.
Parkering: 14 kvm biloppstillingsplass i garasje. Elbillader på egen plass.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm i garasjen.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 238 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 225 cm i trapperom/gang.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

Kjelleren er innredet som oppholdsrom. Det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk, men denne type konstruksjoner er ekstra utsatt, ved endringer i grunnvannet eller store nedbørsmengder.

Veggkonstruksjonen er tilgjengelig for stikkprøvekontroll via luke i vegg på det innerste soverommet, og det er derfor ikke tatt hull med hullsag i veggene. Det er gjennomført fuktsøk på tilgjengelige steder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere balansert ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrommene i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon. Generelt må eier være oppmerksom på at vegger under terreng kan få kalde overflater i vinterhalvåret og eier kan gjøre tiltak for å forebygge fuktproblematikk. Dette innebærer f.eks å sørge for at møbler ikke står tett på yttervegger, unngå store bilder/oppheng på vegger, og sørg for god gjennomlufting.

Det er ikke behov for strakstiltak.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Tregulv med trykkimpregnerte terrassebord. Terrassen har slitasje og vedlikeholdsbehov som kan forventes med tanke på alderen.
TG2 settes pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjon.
Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid og treverket kan få fuktskader.
Tiltak: Anbefaler rehabilitering av konstruksjonen (terrassegulvet) på sikt.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Vinduer er fra byggeår og består av 2-lags energiglass i trekarmer. Det er ikke behov for tiltak på kort sikt men vær oppmerksom på at vinduene har utløpt mer enn 50% av forventet levetid og det vil bli behov for utskifting på sikt.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn og platetopp. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rommene i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til lysinnslipp, men har godkjenning fra byggeår til bruk som soverom.
Anbefaler å montere en stige på vegg under røminigsvindu i kjelleren slik at rommet tilfredsstiller krav til rømningsvei.

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

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

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Stakeluke plassert bak inspeksjonsluke på soverom i kjelleren.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i trappen/entrè.
Røropplegget består stort sett av kobberrør, og med tanke på alderen vil det være behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
I garasjen ligger det et vannrør mot himling som er provisorisk reparert/festet med en lastestropp og plast-strips.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet. Røropplegget bør generelt overses av en rørlegger, spesielt med tanke på provisorisk reparasjon/festing av rør i garasjen.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.

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

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré (over trappesjakt).

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.
Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig. Alternativt anbefales det å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.11 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-3

(TG3) LØSE FLISER/BOM I FLIS:
Enkelte gulvfliser er løse fra underlaget. Årsaken er ukjent. Normalt skjer dette pga utilstrekkelig flislim under flisa, eller feil bruk av varmekabler.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (stedvis flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: Badekar. Ikke relevant.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert dusjkabinett, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Kostnadsoverslag tar utgangspunkt i lokal utbedring ved å sparkle opp gulvet og legge nye fliser på gulv med tilstrekkelig fall mot sluk.
Evt rehabilitering av badet vil koste ca 500 000,-

Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales fortsatt bruk av badekar, kombinert med jevnlig rens av sluket. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt fra badet og ut til andre rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ahmad Farzanpour	9578-5999-4-3964867	2026-07-30 11:00:32
Karen Salbu	9578-5995-4-125036	2026-07-28 21:42:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. juli 2026

Oppdragsnummer
8-0289/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nikolas Farzanpour, Karen Salbu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 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: SP0000457291141
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet takplater. Montert ny belysning i taket. Ikke

---

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

Eventuell kommentar: Ikke gjøre i vårt eier tid. Vet ikke hva som er gjort tidligere.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank eller sentralfyr.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygde et sykkel skur med tak og vegger.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Eierskifte . 4.5.2026.

---

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? Tilstandrapport Bolig 11.04.2018.

---

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?

Ja

Beskriv: Forbedering av sykkelfelt langs Ring 3.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0289/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karen Salbu	**2026-07-28**	**Ahmad Farzanpour**	**2026-07-30**

Identifikasjon

Karen Salbu

Identifikasjon

Ahmad Farzanpour

Signicat

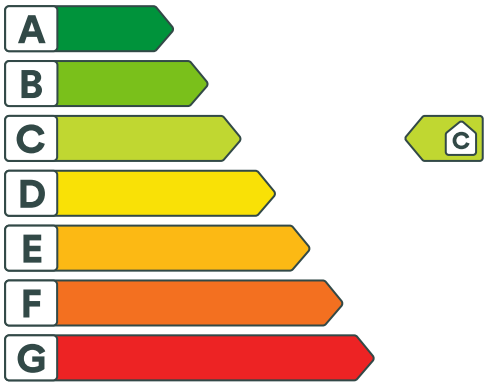
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292901**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81170347**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **1239**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
171,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
171,39 kWh/m²	**16 968 kWh**



Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO

Detaljering

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



Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Monday, August 3, 2026 at 3:31:46 PM Central European Summer Time

---

Emne: Fwd: Rekvisisjon info forretningsfører - 8-0289/26
Dato: mandag 3. august 2026 kl. 13:36:33 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Svein Erik Søgård
Til: Ida Basilier Øydna
Vedlegg: Vedtekter Sameiet Charl Anders v 7R per 2018.pdf, Vedtekter for Sameiet Charlotte Andersens vei 7R.pdf, Årsregnskap 2024 ChAv7R.xlsx, Referat årsmøte 2025 Sameiet CAV 7R.docx, Rv. 150 GSV Holmenveien - Dalsveien - Invitasjon til befaring - Sameiet Charlotte Andersens vei 7R - Gnr. 35 bnr. 1239 i Oslo kommune-.PDF, W20 Charlotte Andersens vei 7R.PDF

Hei Ida,

Så kommer de opplysninger jeg har tilgjengelig per nå.
Vi har ikke avholdt årsmøte enda i år så regnskap m.m. er fra 2024.
Det største som skjedde i regnskapsåret 2025 var at vi fikk montert nye garasjeporter. De er betalt for lenge siden. Se ellers under andre opplysninger.

Skulle det være noe mer er det bare å ta kontakt.

Lykke til med salget!

Mvh
Svein Erik Søgård

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Ida Basilier Øydna** <i.basilier@nordvikbolig.no>
Date: man. 27. juli 2026 kl. 14:32
Subject: Rekvisisjon info forretningsfører - 8-0289/26
To: Svein Erik søgård <sesogard@gmail.com> <sesogard@gmail.com>

Megleropplysninger på Charlotte Andersens vei 7R - gnr. 35, bnr. 1239, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Nikolas Farzanpour	Charlotte Andersens vei 7 R, 0374 Oslo	11.06.1981
Karen Salbu	Ramm Østgaards gate 2, 2500 Tynset	10.10.1963

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

Navn på
Styreleder Svein Erik Søgård

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: 920453996 Tomten er ◯ eiet ◯ festet

Navn på bortfester: Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? ◯ Ja ◯ Nei

Foreligger det ferdigattest? ◯ Ja ◯ Nei Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ◯ Ja ◯ Nei

Forsikring for sameiet IF SP0000457291.14.1.

Har sameiet hussoppforsikring? ◯ Ja ◯ Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? ◯ Ja ◯ Nei Plassens nummer:

Hvordan blir kjøper eier av plassen? En plass i fellesgarasje med tilhørende bod, følger eieren/leiligheten

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? ◯ Ja ◯ Nei Evt. ekstra kostnad: seksjonseier betaler for eget forbruk.

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? ◯ Ja ◯ Nei

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? ◯ Ja ◯ Nei Evt. vilkår for fremleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier? ◯ Ja ◯ Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e): Saldo: Nedbet. dato: Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:

1

2

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? ◯ Ja ◯ Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr 0

Har sameiet formue? ◯ Ja ◯ Nei Kr 9993 per 31.12.25 Kr

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. Kr 2500 Er det restanse? ◯ Ja ◯ Nei

Forfallsdato: den 15de hver måned

Avregnes fellesutg.? ◯ Ja ◯ Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? ◯ Ja ◯ Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: Seksjonens renteutgifter kr:

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? ◯ Ja ◯ Nei

Tas det et gebyr for opplysningene? ◯ Ja ◯ Nei Totalt kr 5000 som betles til kto 18901033753

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

I forbindelse med utbygging av gang- og sykkelstien i Heggelibakken (går langs med tomten) vil Statens Vegvesen i en periode benytte ca 1/3 av hagen/plenen. Arbeidet skal etter planene starte sensommeren 2027. Når arbeidet er avsluttet vil plenen bli tilbakestilt i sin helhet, nytt gjerde satt opp og hekk replantet. Se vedlagte dokumenter rundt dette. Det ble avholdt befaring med Statens Vegvesen rundt dette den 28. april i år.

Vedlikehold/utbygging den senere tid:
30. april 2025 ble det montert nye garasjeporter. De er betalt i sin helhet.
Elbilladere ble montert i 2022.
Sykkelbod bygd i 2020.
Ikke kjent med behov for noe større vedlikehold i nær fremtid.

For Sameiet Charlotte Andersens vei 7R

Oslo 03.08.2026	Svein Erik Søgård
Sted, dato	Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier
- Er det planlagt noen økning av felleskostnadene, opptak av ytterligere fellesgjeld, andre kapitalinnkallinger fra sameierne eller om det er planlagt gjennomføring av andre større arbeider?
- Har du en oversikt over gjennomført vedlikehold/vedlikeholdshistorikk?
- Er det andre opplysninger som er relevant for fremtidig kjøper?

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Basilier
Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
+47 412 27 415 / i.basilier@nordvikbolig.no

--
Med vennlig hilsen
Svein Erik Søgård

Generalforsamling 12.03.2025

Referent: Mathias Haugan

Tilstede; Samtlige seksjoner: Kim Raaness, Svein Erik Søgård, Nicolas, Mathias Haugan. (Samlet benevnt partene)

1. Innkalling.

Enstemmig vedtatt som korrekt innkalt. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig.

2. Garasjeporter.

Svein Erik har innhentet tilbud fra Fasadeprodukter. Samtlige er enige om at vi ønsker hvite garasjeporter uten dør og vindu. Ikke helt glatt, men med noe spill / tremønster i materialet. Bildeeksempel er vist fra Mathias og oversendt Svein Erik per epost.

Mathias undersøker leverandør til bildeeksempelet og kommer tilbake. Svein Erik dobbeltsjekker tilbud – oppdatering med 4 fjernkontroller, hvite porter med noe spill/ tremønster uten vindu og dør. Avklare kontrollmåling?

Partene har tilstrekkelig med midler. Per 12.03.2025 kr 101 888 innestående på konto. I tillegg kommer ca kr 20 000 ifm innbetaling fra Raaness, Søgård og Haugan for el-billading.

Partene ønsker og LED-list over begge garasjeporter som vist på bildeeksempel. Haugan og Søgård undersøker/ innhenter hvert sitt tilbud for vurdering.

Partene avklarer leverandører og kommuniserer aksept tilbud på garasjeporter/ LED-list per e-post.

3. Regnskapet

Oversikt over el-billading er gjennomgått og akseptert av partene. En korrigering på Haugans utestående for 2024 (korrekt beløp kr 4 331,60 for 2024). Haugan, Raaness og Søgård innbetaler utestående strøm/nettleie tilknyttet el-billading innen 30 dager fra d.d.

Regnskapet gjennomgått og vedtatt av partene uten innsigelser.

Budsjettet er akseptert og vedtatt.

4. Annet

Planlegger dugnad før 17. mai.

VEDTEKTER FOR SAMEIET CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R

Sameiet Charlotte Andersens vei 7R – er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 35 bnr. 1239 i Oslo kommune.

Sameiets styre skal ha fire medlemmer.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Vedtekter for
Sameiet Charlotte Andersens vei 7R
i Oslo kommune

Mellom eiere av ideelle andeler av eiendommen Charlotte Andersens vei 7R's grunn med påstående bebyggelse er det inngått følgende sameiekontrakt, med virkning fra 18.04.95 :

1. Sameiets navn er Charlotte Andersens vei 7R. Sameiets medlemmer består av innehavere av ideelle andeler (seksjoner) på eiet grunn Charlotte Andersens vei 7R.

2. Sameiets formål er å ivareta deltagernes interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av bebyggelse og tomt på ovenstående eiendom. Sameiets rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 og disse vedtekter. Erverv av seksjon eller leietaker av bruksenhet må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Overtagelse til firma, juridiske personer m.v. ansees av disse vedtekter som saklig grunn, dvs. kun fysiske personer kan eie.

3. Hver enkelt sameier får eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, samt rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer med de for sameiet til enhver tid gjeldende husordensregler. Sameiets styre kan forandre disposisjonsretten over kjeller og boder.

4. Sameiet ledes av et sameiestyre på 4 medlemmer med varamann hvorav en velges som daglig leder. Sameiestyret velges av og blant sameierne for ett år av gangen. Valget foretas av årsmøtet som er sameiets øverste myndighet. Sameiestyret forplikter sameiet utad ved underskrift av samtlige styremedlemmer i fellesskap. Alle vedtekter i sameiestyret treffes ved simpelt flertall.

5. Sameiets styre skal forestå sameiets daglige drift, hvis oppgaver fordeles på styrets medlemmer. Sameiet skal delta aktivt i dugnader og annen arbeidsinnsats. De medlemmer av sameiet som ikke kan delta på disse aktiviteter, skal yte sameiet en økonomisk kompensasjon, fastsatt etter nærmere avtalte timesatser.

6. Sameieren har rett til fritt å selge eller pantsette sin seksjon med tilhørende eierandel uten styrets godkjennelse. Ved overdragelse må selger sørge for at kjøper binder seg til den gjeldende sameieavtale.

7. Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

8. Sameiestyret er bemyndiget til å treffe avgjørelse i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen. For større reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, som ikke er uoppsettelig, må samtykke på forhånd være gitt av sameiet.

9. Sameiere plikter å følge de husordensregler som er fastsatt i ordensreglementet og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens plikt overfor sameiet.

10. En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer ordensreglementet, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid kan etter vedtak av sameiets styre tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gis av sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at melding er mottatt, ved klage til årsmøtet. Sistnevntes avgjørelse blir endelig hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få kjent avgjørelsen ugyldig. Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier, som må godkjennes av sameiestyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

11. Årsmøtet i sameiet avholdes hvert år innen januar måneds utgang. Innkallelse til årsmøtet

skjer skriftlig til sameierne med minst 14 dagers varsel.

Ved ordinært årsmøte behandles:

1) Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
2) Valg av nytt styre.
3) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning og regnskap.

12. Beslutninger fattes med simpelt flertall. En sameier har en stemme for hver seksjon vedkommende disponerer. Det er anledning til å møte med fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

13. For beslutning om vedtektsendring kreves 3/4 flertall både blant de møtende, og av samtlige eksisterende stemmer.

14. Ekstraordinært årsmøte avholdes når sameiestyret beslutter det, eller når det forlanges av sameiere som representerer 1/4 av sameiet. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinære årsmøter kan det bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtatt, Oslo 18.04.1995
Revidert, Oslo 10.07.1995
Revidert, Oslo 28.01.1997 (se vedlegg)

Halvor Valstad	Sindre Jølstadengen	Jan-Erik Raste	Marit Støbakk
Formann	Viseformann	Styremedlem	Sameier

Vedlegg:

- Regler for innbetaling og administrasjon av fellesutgifter i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R"
- Regler for gjennomføring av fellesaktiviteter (dugnad o.l.) i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R".
- Tillegg til vedtekter, vedtatt 28.01.97

Regler for innbetaling og administrasjon av fellesutgifter i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R"

1. Sameiet benytter en egen konto i Den norske Bank - konto nr. 5394.05.04240. Alle uttak fra denne kontoen skal godkjennes av et flertall av sameierne, og alle uttak må underskrives av minst to av sameierne. Sameiets formann/forretningsfører kan belaste kontoen med kostnader i forbindelse med sameiets forsikring og kommunale fellesavgifter uten å kontakte alle sameierne.

2. For hver enhet i sameiet betales et beløp på kr. 1500,- pr. kvartal til sameiets konto i Den norske Bank. Kvartals-beløp justeres på årlig generalforsamling i sameiet, basert på reelle erfaringer med sameiets årlige utgifter og eventuelle planer for investeringer. Nytt beløp må godkjennes i samsvar med sameiets vedtekter.

3. Fellesutgifter skal betales innen første virkedag i hvert kvartal (1/1, 1/4, 1n og 1/10). Sameiets formann/forretningsfører er ansvarlig for å distribuere innbetalingsblanketter til sameierene.

4. Ved salg av leilighet i sameiet vil utgående sameier få utbetalt en ideell del av et eventuelt innestående beløp på sameiets konto på dato for overgivelse av sameie-seksjon til ny eier. Eventuelt utestående beløp må betales inn til sameiets konto før erverv av seksjon i sameiet godkjennes av sameiets styre (jfr. sameiets vedtekter, punkt 2).

Charlotte Andersens vei 7R
0374 OSLO
___ / ___ , 1995

Marit Støbakk Sindre Jølstadengen Jan-Erik Raste Halvor Valstad

Regler for gjennomføring av fellesaktiviteter (dugnad o.l.) i "Sameiet Charlotte Andersens vei 7R".

1. Fellesaktiviteter skal varsles i rimelig tid (normalt 14 dager i forveien) til alle sameiere, slik at alle har mulighet til å planlegge deltagelse på seksjonens vegne.
Hvis særlige grunner taler for det, kan en eller flere av sameierne kreve at fellesaktivitetene utsettes.

2. De medlemmer av sameiet som ikke kan delta på en varslet fellesaktivitet, skal yte sameiet en økonomisk kompensasjon, stor kr. 300, for hvert fravær. I særlige tilfeller kan sameiestyret, ved innkallelse til fellesaktivitet, bestemme at kompensasjon for ikke å delta skal være forskjellig fra normal kompensasjon.

Kompensasjon for ikke å delta på varslet fellesaktivitet skal betales til sameiets konto i henhold til tidsfrister angitt av sameiets styre. Sameiets formann/forretningsfører er ansvarlig for å distribuere innbetalingsblanketter til de aktuelle sameierne.

Charlotte Andersens vei 7R
0374 OSLO
___ ! ___ , 1995
Marit Støbakk Sindre Jølstadengen Jan-Erik Raste Halvor Valstad

Sameiet Charlotte Andersens vei 7R
Vedtektsendringer, vedtatt 28.01.97

Følgende forslag til endringer i vedtekter for Sameiet Charlotte Andersens vei 7R ble enstemmig vedtatt på årsmøtet i sameiet 28.01.97:

1. Dersom fellesutgifter ikke er betalt innen forfall, eller innen 2 uker etter mottak av innbetalingsblankett, skal sameiets formann/forretningsfører øke beløp på neste innbetalingsblankett for aktuell(e) sameier(e) med kr. 100. Dersom innbetaling er ytterligere minimum en måned forsinket, skal beløpet økes med kr. 100 for hver måneds forsinkelse.
Utgangspunkt for beregning av tillegg skal være kvittering fra Bankenes Betalingssentral.

2. Vesentlige eksteriørmessige endringer i tilknytning til hver enkelt seksjon i sameiet skal meddeles resten av sameierne før de eventuelt gjennomføres. Dersom minst. av sameierne motsetter seg at endringen gjennomføres, skal endringen ikke gjennomføres.

Sameiet Charlotte Andersensvei 7R - Årsregnskap 2020

Resultatregnskap per 31.12.2020

Inntekter	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	2019
Husleie	120000	120000	120000	76800	77800	68000
Innvilget tilskudd fra Klimaetaten anlegg el-billadere			15550			
Ekstraordinær innbetaling anlegg el-billadere			57750			
Renteinntekter					5	8
Tilbakeføring fra Hafslund (strøm)					875	
Tilbakebetalt egenandel skade forsikring					10000	
Innbetaling strøm egen ladeboks el-bil		1953	1300			
Sum inntekter	**120000**	**121953**	**194600**		**88680**	68008
Sum inntekter	**120000**	**120000**	**193300**		**88680**	68008
Kostnader						
Oslo Kommune (vann, kloakk, renovasjon etc.)	42106	36073	31084	29992	29682	27120
Forsikring	34135	31918	29866	27369	26316	23922
Strøm	25650	21956	16947	10717	8959	5849
Gressklipper, lyspærer, diverse driftsmidler, nye utelys	1365	1483	788	2411	2420	1892
Bankutgifter, gebyrer og lignende						
Bygging sykkelbod					18723	
Vedlikehold, maling, rep av platting m.m.						
Åpne tette avløp						
Egenandel til forsikring ved skade						
Andel snøbrøyting	10578	3734		6300	3000	2200
Service garasjeporter					4698	6030
Montering anlegg el-billadere			77750			
Sum kostnader	**113834**	**95164**	**156435**	**76789**	**93798**	67013
Sum kostnader					**93798**	67013
Utestående inntekter - husleie		2500				
Utestående inntekter - lading el-bil	11606	8646	2824			
Egenkapital per 01.01				11122	15232	14873
Overskudd/underskudd	6166	26789	38165		-5117	359
Overskudd/underskudd ink egenkapital	**80312**	**74156**	**48567**	**11122**	**10115**	15232
Sum egenkapital inkludert utestående	**105888**	**88126**	**51391**	**11122**	**10115**	15232

Bankkonto per 31.12	**80312**	**74156**	**48567**	**11122**	**10115**	15232

Statens vegvesen

SVEIN ERIK SØGÅRD
CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R
0374 OSLO

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Drift og vedlikehold	Ingeborg Theresia Paulsen Brundell / 45437533	24/112532-97		14.04.2026

Rv. 150 GSV Holmenveien – Dalsveien – Invitasjon til befaring – Sameiet Charlotte Andersens vei 7R – Gnr. 35 bnr. 1239 i Oslo kommune

Prosjektet igangsettes
Vi tar kontakt med dere, for å informere om at prosjektet Gang- og sykkelvei fra Holmenveien til Dalsveien nå skal i gang.

Invitasjon til befaring
For å informere om prosjektet og konsekvensene for deres eiendom, samt for å gjøre en besiktigelse av eiendommen foreslår vi å ta en befaring på eiendommen:

Tirsdag 28. april klokken 10.30

Dersom tidspunktet for befaring ikke passer, ber vi dere ta kontakt med oss snarest.

Informasjon om avståelsen
Reguleringsplanen for Ring 3 mellom Holmenveien og Dalsveien / Munkengveien – Detaljregulering – Etablering av kollektivfelt og sykkelvei med fortau – S-5216, ble vedtatt av bystyret i Oslo kommune 24. april 2024. Statens vegvesen skal bygge ny gang- og sykkelveien. I forbindelse med utbyggingen vil en del av tomten deres bli berørt av anleggsarbeidene. Dere må avstå ca. 126 m² midlertidig under anleggsperioden. Avståelsen ser dere på vedlagt grunnervervstegning (Vedlegg 1: W20). Vi vil ha behov for å ha arealene tilgjengelig fra høsten/vinteren 2027, og forventet byggetid er ca. to år. Arealene på eiendommen deres vil sannsynligvis ikke være i bruk hele tiden. Nærmere informasjon om nøyaktig tidspunkt for oppstart vil vi først ha når entreprenør er valgt. Dette vil trolig skje våren 2027.

Postadresse
Statens vegvesen
Drift og vedlikehold
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00

firmapost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vedlagt finner dere informasjonsbrosjyren «Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn?» (Vedlegg: 2). Denne gir generell informasjon om grunnervervsprosessen. Hvis dere har spørsmål til denne eller grunnervervet før befaringen, kan dere ta kontakt med oss.

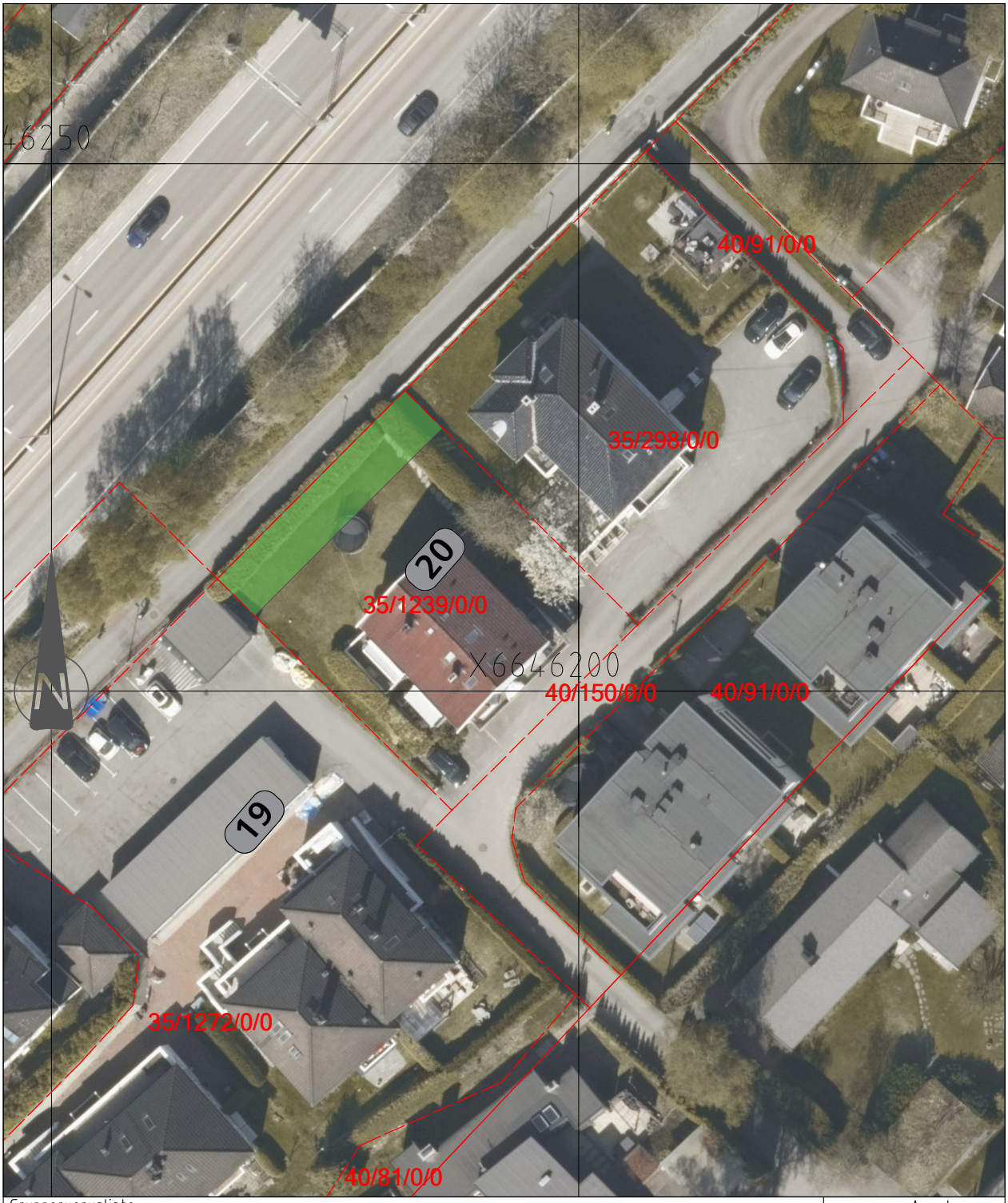
Kontaktpersoner
Grunnerverver: Ingeborg Brundell, telefon: 454 37 533, e-post: ingeborg.brundell@vegvesen.no
Grunnerverver: Lars Mæhla, telefon: 947 96 080, e-post: lars.johan.rottum.maehla@vegvesen.no
Byggeleder: Jørgen Helgeland Stenløkk, telefon: 908 03 194, e-post: jorgen.helgeland.stenlokk@vegvesen.no

Med hilsen
Ingeborg Brundell
Grunnerverver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Vedlegg
1) Grunnervervstegning W20
2) Hva skjer når Statens vegvesen erverver grunn

Likelydende brev sendt til
Sameiet Charlotte Andersens Vei 7r, Charlotte Andersens vei 7R, 0374 OSLO
SVEIN ERIK SØGÅRD, CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7R, 0374 OSLO



Grunnervervsliste

Takst nr.	Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Areal Per.erverv	Klaus.erverv	Midl.erverv
20	35/1239	Svein Erik Søgård	Charlotte Andersens Vei 7r,7R Oslo,374	m2	m2	126 m2

Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- Klausulert erverv
- Eksisterende eiendomsgrense
- Ny eiendomsgrense
- Gnr/Bnr XXX Taksnummer
- Bygg fjernes

Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev. dato
B					
A					

Godkjent som arbeidstegning ifølge notat fra Vegdirektoratet

Arkivref.

Ring 3

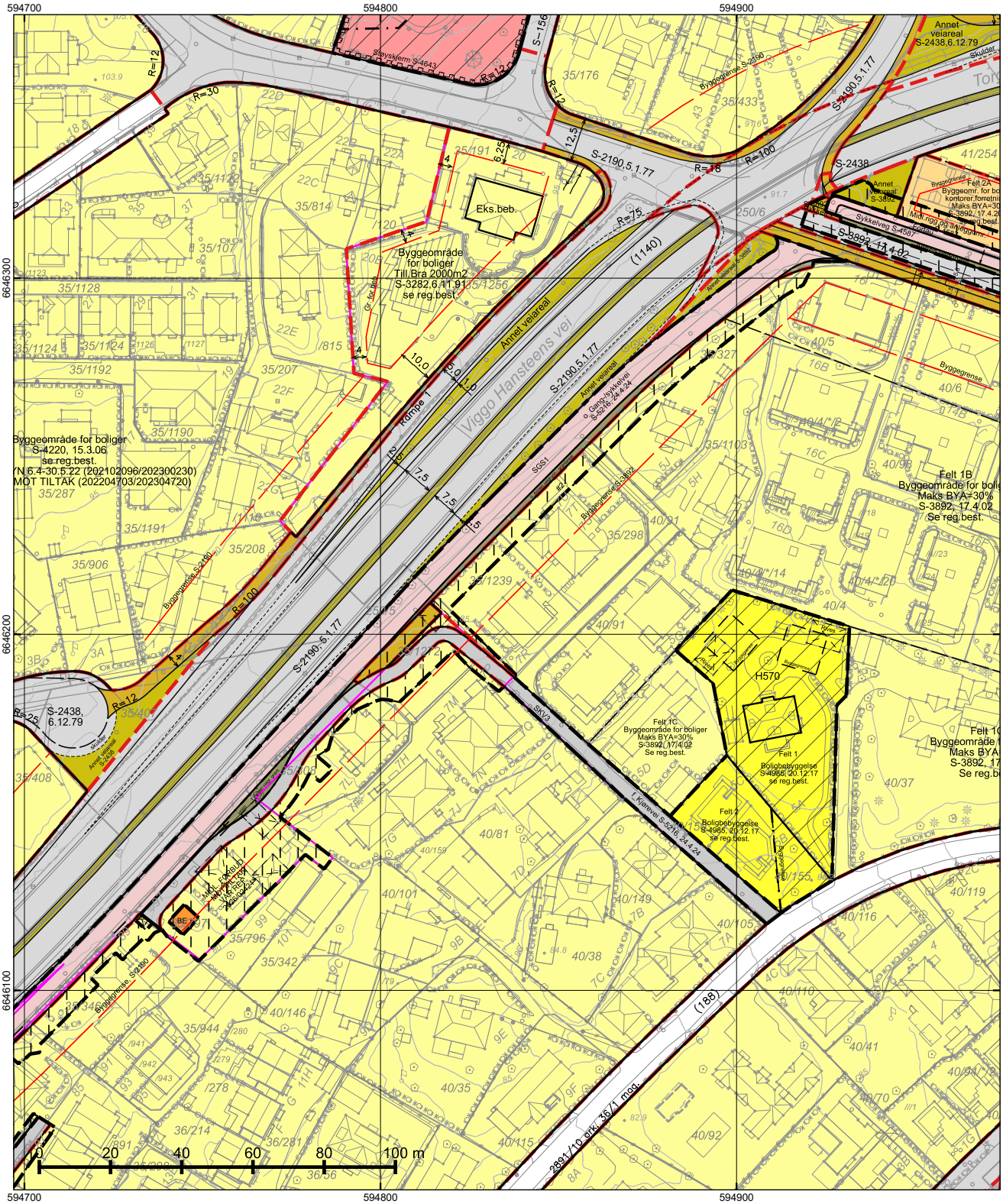
Ring 3 Holmenveien-Dalsveien-Munkengveien

Grunnerverv

Reguleringsplan, teknisk del

Tegningsdato	16.02.2025
Bestiller	Jørgen Helgeland Steinlekk
Produsert for	Øst 2
Produsert av	Teknisk Planlegging 2
Prosjektnummer	C17558
Prosjektfasenummer	C17558B
Arkivreferanse	
Målestokk A1-format	2:1
Byggverksnummer	
Koordinatsystem	UTM32/NN2000
Tegningsnummer / revisjonsbokstav	W020

Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av	Konsulentarkiv
RAZIBR			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

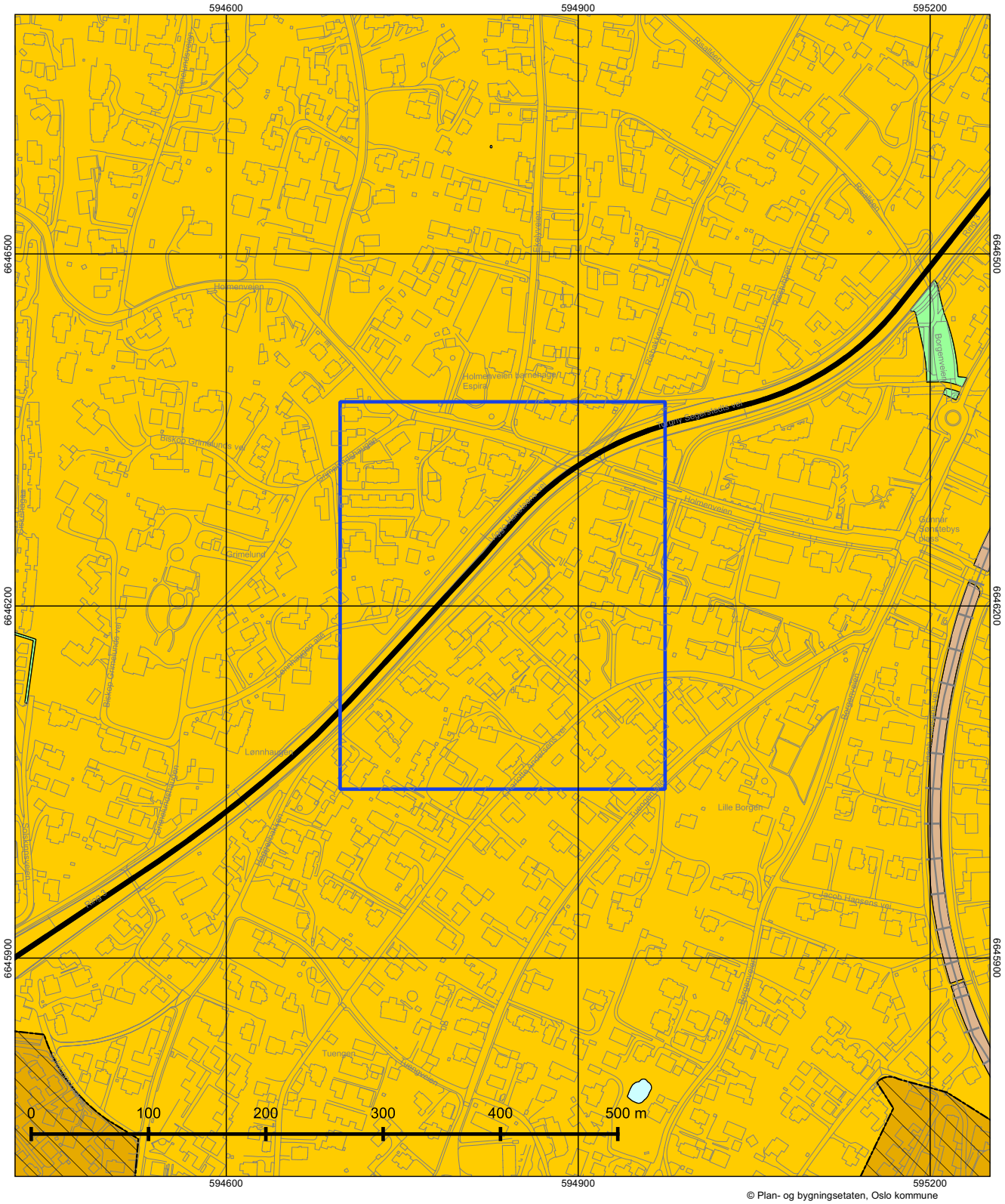
PlottID/Best.nr: 160727/ 86536817
Deres ref.:
Adresse: CHARLOTTE ANDERSENS VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1239

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160727/86536817
Deres ref.:

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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536817
Deres ref: 2262

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 1239.

Vi viser til bestilling av 27.07.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 1239.

GNR. 35 BNR. 1239

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.1993.

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

784 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

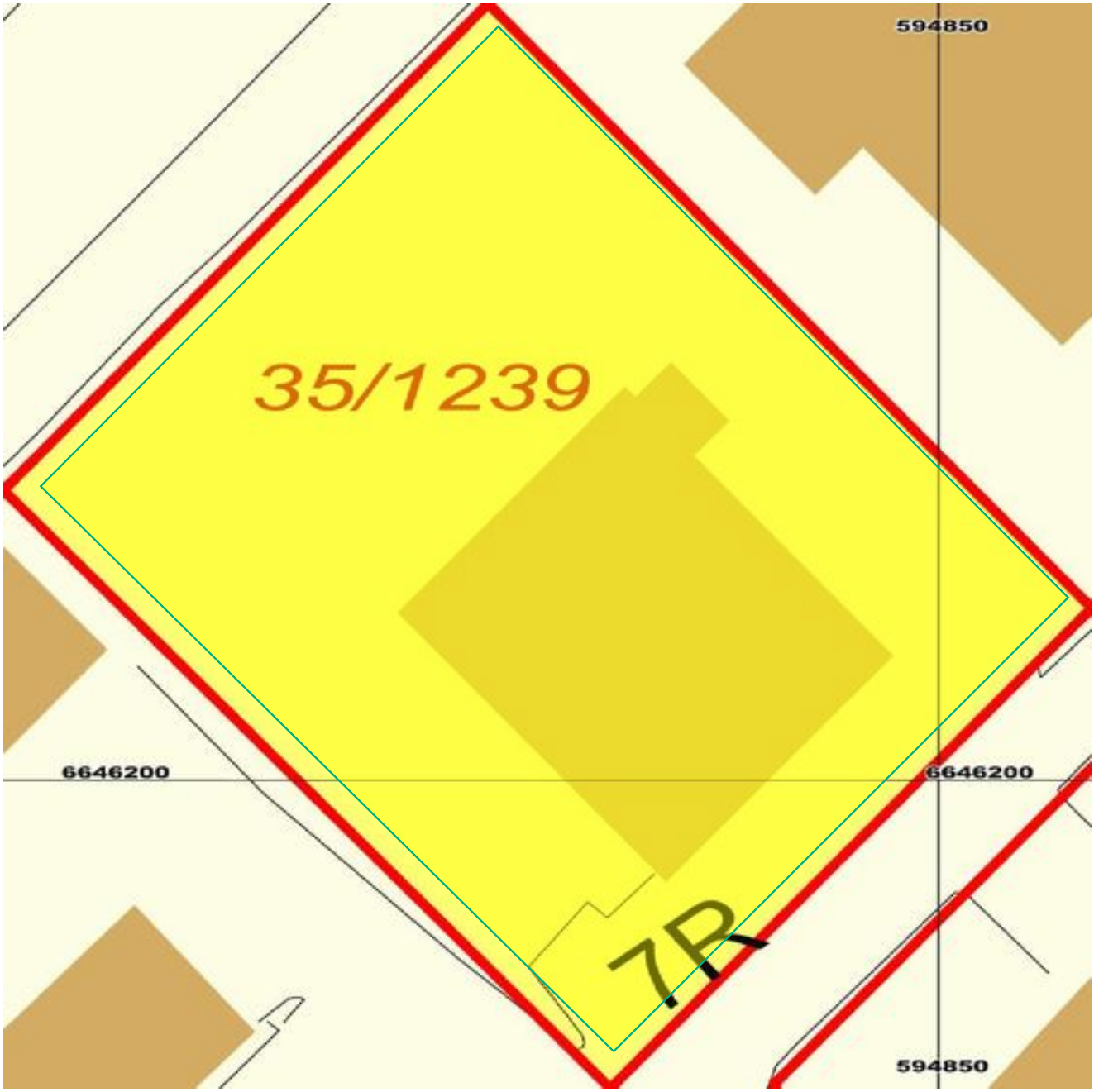
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

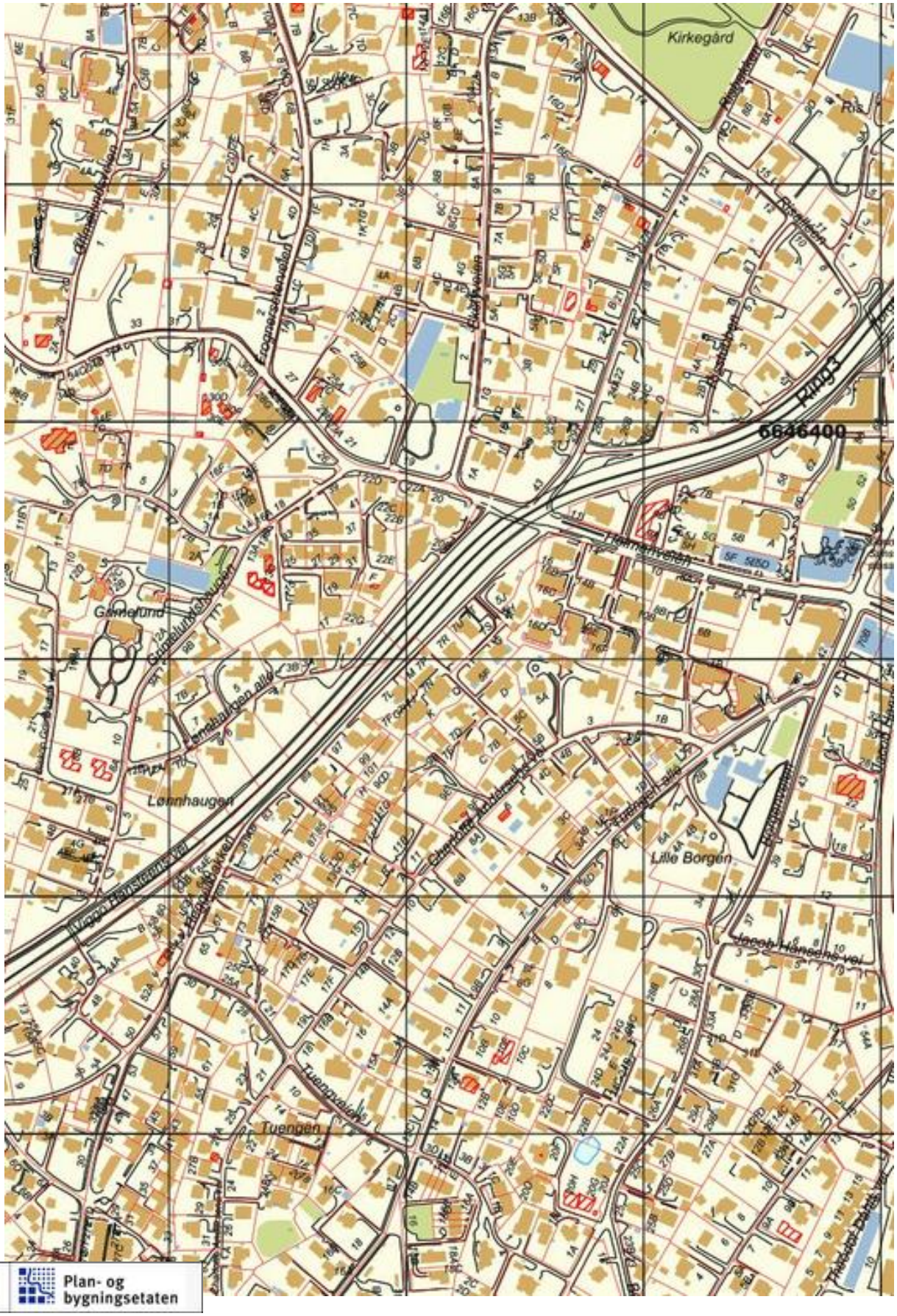
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


Kirkegård
6646400
Gamlelund
Lønnhaugen
Lille Borgen
Tuengen
Plan- og bygningsetaten

S-5216

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ring 3 mellom Holmenveien og Dalsveien/Munkengveien

Vedtaksdato: 24.04.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201701099

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Ring 3 (Holmenveien – Dalsveien/Munkengveien)

Detaljregulering med konsekvensutredning for gnr/bnr: 250/5 m. fl.

32/35	35/319	35/469	35/901
32/36	35/327	35/470	35/1129
32/934	35/332	35/475	35/1228
35/115	35/333	35/503	35/1239
35/257	35/346	35/765	35/1263
35/280	35/347	35/797	35/1272
35/293	35/348	35/806	35/1304
35/294	35/359	35/807	40/5
35/298	35/396	35/808	40/91
35/308	35/398	35/839	250/5
35/313	35/436	35/859	250/6
35/316	35/439	35/886	40/150

Kartnummer UTI-201701099, 14.03.2022, og revidert 08.02.2023, 24.05.2023 og korrigert tegnforklaring 24.10.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport ved å etablere nytt kollektivfelt, ny gang- og sykkelbru, og ny sykkelveg med fortau. Løsningene skal fremme og bidra til økt bruk av kollektiv, sykkel, og gange som transportmiddel.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Detaljavklaring

Tiltaket slik det kommer frem i Detaljplan datert 28.04.2023 anses som detaljavklart i plan. Dette gjelder ikke støttemurer, støyskjermer, bruer og eventuelt andre tiltak som ikke fremgår av detaljplanen.

Detaljplan sist datert 28.04.2023 er juridisk bindende som en del av bestemmelsene.

Utforming

Skråninger, murer og andre tiltak i terrenget skal utformes med god tilpasning til omgivelsene. Gang-/sykkelbro og støyskjermer skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Støy
Miljødirektoratets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn. Dersom prosjektets endring av geometri og konstruksjoner gir en økning på 3 dB eller mer i forhold til dagens situasjon til støyfølsom bebyggelse, skal det utredes tiltak for disse.

I anleggsfasen skal forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune legges til grunn. Kapittel 6 i retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021 med tilhørende tabeller skal supplere Oslo kommunes støyforskrift.

Eksisterende støyskjermer som berøres av anlegget skal erstattes med nye skjermer.

Overganger og systemskifter
Gang-/sykkelveg skal utformes slik at det etableres sømløse og gode overganger til tilstøtende gang-/sykkelveger.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 NR. 1)

Andre typer bebyggelse og anlegg energianlegg
Innenfor felt BE kan det etableres nettstasjon.

Boligbebyggelse
Småhusplanen vedtatt 15.03.2006 med revidering 12.06.2013, og senere revisjoner skal gjelde for felt B.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

Parkeringsplasser
Det tillates opparbeidet fire parkeringsplasser eller fire garasjeplasser på eiendom (35/886). To av disse er til eiendom 35/348/2 og to er til eiendom 35/808. Parkeringsplassene er markert i plankartet med SPA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 m. Maksimal tillatt mønehøyde er 4 m.

Kjøreveg
Kjøreveg SKV_1 skal være offentlig.

Kjøreveg SKV_2 skal være felles og ha avkjørsel fra Heggelibakken. Kjørevegen skal være avkjørsel for 35/348, 35/806, 35/807, 35/808, 35/347, 35/839, 35/891, og senere utskilte eiendommer.

Kjøreveg SKV_3 skal være felles og ha avkjørsel fra Charlotte Andersens vei. Kjørevegen skal være avkjørsel for 35/1272, 35/308, 35/797, 35/796, 35/342, 35/346, 35/941, 35/942, 35/943, 35/298,35/327, 35/1103, 35/1239, 40/38, 40/81, 40/91, 40/112, 40/149, 40/155, og senere utskilte eiendommer.

Kjøreveg SKV_4 skal være offentlig.

Annen veggrunn
Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT 1, SVT 2 og Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlige.

Annen veggrunn – grøntareal skal tilsåes og beplantes, eller opparbeides på annen parkmessig måte. Innenfor formålet tillates det etablert belysning, møblering, overvannshåndtering og areal for tilknytting til gangfelt, sykkelveg og fortau. Det tillates oppført trapp i forbindelse med gang-/sykkelbrua.

Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT 2 skal opparbeides som vendehammer av hensyn til drifts- og nyttekjøretøy.

Gang-/sykkelveg
Gang-/sykkelveg SGS_1, SGS_2, SGS_3 og SGS_4 skal være offentlige.

Gang-/sykkelveg SGS_1 skal opparbeides som toveis sykkelveg med fortau. Fortau skal være minimum 2,2 meter. Sykkelvegen skal være minimum 3,8 meter. Fortauet skal skilles fra sykkelvegen med et regnbed, eller tilsvarende løsning for åpen overvannshåndtering.

Gang-/sykkelveg SGS_2 og SGS_3 skal opparbeides som gang-/og sykkelveg.

Gang-/sykkelveg SGS_4 skal opparbeides som gang-/og sykkelveg. Det tillates kjøring til eiendom (35/1304 og 35/280).

Bestemmelser til hensynssoner

4 Sikrings- og faresoner

H190_1 Andre sikringssoner (trasé for veitunnel)
Innenfor sone H190-1 tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

H190_2 Andre sikringssoner (vannforsyning)
Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

H560 Bevaring naturmiljø – Hul eik
Før arbeider igangsettes skal det foreligge en marksikringsplan for eika markert i plankartet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive i detalj hvordan man kan bygge konstruksjonen rundt eika uten å skade treet. Bymiljøetaten skal godkjenne planen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområder

#1 Trerekke
Dersom eksisterende trær felles, skal det etableres en ny trerekke innenfor bestemmelsesområdet som er vist i plankartet.

#2 Midlertidig bygge- og anleggsområde
Midlertidig bygge- og anleggsområde tillates brukt til gjennomføring av veianlegget. Ved ferdigstilt veianlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for dette området i kraft. Området skal være ryddet og istandsatt senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt, og kommunen skal varsles om dette.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.04.2024, sak 85/24.

Planen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.05.2024.

Oslo

S-3892

Reguleringsplan for Vinderen.

Vedtaksdato: 17.04.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199605968
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199605968

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VINDEREN, BYMESSIG FORTETTING

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP-2001-002, datert 16.01.2001.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  - Felt 1A, 1B, 1C, 2C og 3A: Boliger
  - Felt 2A, 2B, 3B og 7C: Boliger, kontorer, forretninger
  - Felt 4: Allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 5: Boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
  - Felt 7A: Boliger, bensinstasjon
- Offentlig trafikkområde: kjørevei, gang- og sykkelvei, sykkelfelt, torg, fortau, parkering, buss-/taxiholdeplass, annet veiareal
- Friområde: park
- Spesialområde: bevaring (boliger, kontorer, forretninger, skole, barnehage, bevertning)
- Fellesområde: felles avkjørsel (nr. 1 og 2)

§ 3. Fellesbestemmelser
Nye bygninger skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser, når dette er vist på plan.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det samme gjelder ved rehabilitering.

Det tillates trapp og heismaskinrom på taket kun der dette bidrar positivt til bygningens volumoppbygging og arkitektur.

Det stilles krav om godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplantning, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og registreres i utomhusplan. Større tre som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større tre menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige grønne preget som går tapt når et stort tre felles. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis.

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m^2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormens laveste tall for ytre by. 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og dimensjoneres for bevegelseshemmede.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150 m^2 for enebolig og tomannsboliger.
b. minimum 100 m^2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.
c. minimum 50 m^2 for boliger med BRA mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Maksimum 33 % av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m^2 og minimumsdybde på 2,40 m.
Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger.
Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for boliger
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene 1A, 1B og 1C, tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør m.v. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket. Strøkstjenlig virksomhet gjøres tilgjengelig for orienterins- og bevegelseshemmede.

Felt 1A og 2C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng, hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

Felt 1B og 3A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 3A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.

Felt 1C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 6. Byggeområde for boliger, kontorer og forretninger
Felt 2A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 2A er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter.
1. et. skal disponeres til forretning. 2. og 3. et. skal benyttes til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.
Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg.

Felt 2B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Ulike begrensninger i høyder for feltet er vist med grense for gesims-/mønehøyde på plankartet. 1. et. skal i sin helhet bygges innenfor feltgrense. Bebyggelse på den sydligste delen nærmest Borgenveien/Holmenveien kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 14,5 meter og maksimum gesimshøyde 13 meter. Nordre del av feltet kan ha maksimum 3 etasjer over terreng hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde 11,5 meter og maksimum gesimshøyde 10 meter. På øvrig del av feltet skal det over 1. etasje etableres lokk som skal opparbeides som uteoppholdsareal. Lokket kan ha en maksimum gesimshøyde på 4 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde mot Borgenveien.

Feltets 1. etasje skal disponeres til forretning. Bakenforliggende arealer kan disponeres til lager og boder. 2-4. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig. Parkering skal etableres i underjordisk garasjeanlegg. Det kan også tillates noen parkeringsplasser i bakenforliggende arealer i 1. etasje.

For 2B skal utomhusplan vise opparbeidelse av tilgrensende del av torget og Borgenveien.

Felt 3B
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 5 etasjer over terreng hvor 5. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 17,5 meter.
1. et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-5. et. skal disponeres til kontor/bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

Felt 7C
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 3 etasjer hvor 3. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 11,5 meter.
1.et. skal disponeres til forretning/bolig. 2-3. et. skal disponeres til kontor/ bolig, hvor hovedandelen i nye byggetiltak skal være bolig.

§ 7. Byggeområde for allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 4
Tillatt %-BYA er maksimum 15 %.
Felt 4 er delt i to ulike områder.
Skolens undervisningsrom skal vende vekk fra Ringveien. Ny bebyggelse kan ha maksimum 4 etasjer innenfor grense for bebyggelse. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.

§ 8. Byggeområde for boliger, allmennyttig formål/offentlig bygning (skole/barnehage)
Felt 5
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Felt 5 er delt i to ulike områder.
Bebyggelsen kan ha maksimum 2 etasjer over terreng. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 8,5 meter.

§ 9. Byggeområde for boliger og bensinstasjon
Felt 7A
Tillatt %-BYA er maksimum 30 %.
Bebyggelsen kan ha maksimum 4 etasjer over terreng hvor 4. etasje kan være inntil 80 % av underliggende etasjes areal. Maksimum mønehøyde og maksimum gesimshøyde 14,5 meter.
Ved utbygging skal det redegjøres for egnetheten for boligbruk med hensyn på luftforurensning fra bensinstasjonsvirksomheten og i forhold til utearealer. Det skal redegjøres for mulig avbøtende tiltak.

§ 10. Spesialområde bevaring
For områder som er merket som spesialområde bevaring, tillates ikke på- eller ombygginger som endrer bygningenes/anleggenes eksteriør eller karakter. Byantikvarens uttalelse skal innhentes i forbindelse med nye tiltak.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall. Før det gis tillatelse til tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Eksisterende elementer som tilhører bevaringsobjektet for eksempel trapper, murer, gjerder, terrasser og lignende, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren.

På arealet regulert til bevaring (kontorer, forretninger) kan det etableres parkeringsplasser på bakkenivå.

På arealet regulert til bevaring (forretninger) kan det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør mv.

§ 11. Fellesområder
Felles avkjørsel nr. 1 og nr. 2 er felles for eiendommene gnr./bnr. 41/198, /203, /208, /214, /229, /231, /251, /254, /298, /310, /872, /876, /894 og /980, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 12. Offentlige trafikkområder – parkering
Minst to av parkeringsplassene i Borgenveien skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 13. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jf. § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse
For eiendommer mot Rasmus Winderens vei, Holmenveien og Borgenveien skal fortau, gangvei, belysning og tilhørende beplantning i form av trerekke langs offentlig vei på areal regulert til fortau eller annet veiareal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 15. Alle arealer som skal være tilgjengelige for publikum skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Evensgaard, Steen
Fridthjof Nansens plass 8

0160 OSLO

Moe, Terje
Block Watne A/S
Pustutveien 18

0478 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940007506	95/19704

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingar Bue	27. mars 1995

Arbeidssted : 035/1239 Charlotte Andersens vei 7K
Byggherre : Evensgaard, Steen, Fridthjof Nansens plass 8, 0160 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - FLERMANNSBOLIG

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.2.96.**

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Det må innsendes korrigerte plan- og fasadetegninger i 2 ekspl. i overrensstemmelse med det utførte arbeidet som må søkes godkjent.
2. Det må innsendes korrigert situasjonskart for husets plassering og med parkeringsplassene inntegnet.
3. Det må oppsettes forskriftsmessig husnummerskilt og henvisningsskilt ved ved hovedvei.
4. Klage til byutviklingskommiteen må være ferdigbehandlet.
5. Terrenget rundt huset må opparbeides og planeres med fall fra huset.
6. Det må opparbeides biloppstillingsplasser som godkjent.
7. Hovedtrapp/adkomst i terrenget må få rekkverk/håndløper.
8. Jernbjelkeutstikk ved terreng hovedtrapp/søppelrom må fjernes.
9. Adkomst til terrasse ved hovedinngang må holdes avstengt inntil terrenget er oppfylt.
10. Dører til terrasse i 1.etg. leiligheter må holdes avstengt inntil permanente trapper med repos og rekkverk er oppsatt.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

11. Det må konfereres med stedets feiermester angående feiing og adkomst til pipe over tak. Pipeattest må foreligge.

12. Nytt kjellerrom for leiligheten i 1.etg. på nordvestsiden må ferdigstilles og adkomst holdes avstengt inntil arbeidet er fullført.

13. Røykvarslere i leilighetene må festes.

14. Bekreftelse fra OVA at de sanitære installasjoner er godkjent av OVA må innsendes.

15. Det må tettes rundt gjennomføringer av rør i garasjetak og rør må sikres mot frost.

16. Pipe gjennom loft må pusses i samsvar med lecafabrikantens anvisninger.

17. Bekreftelse på kontroll av beliggenheten er foretatt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

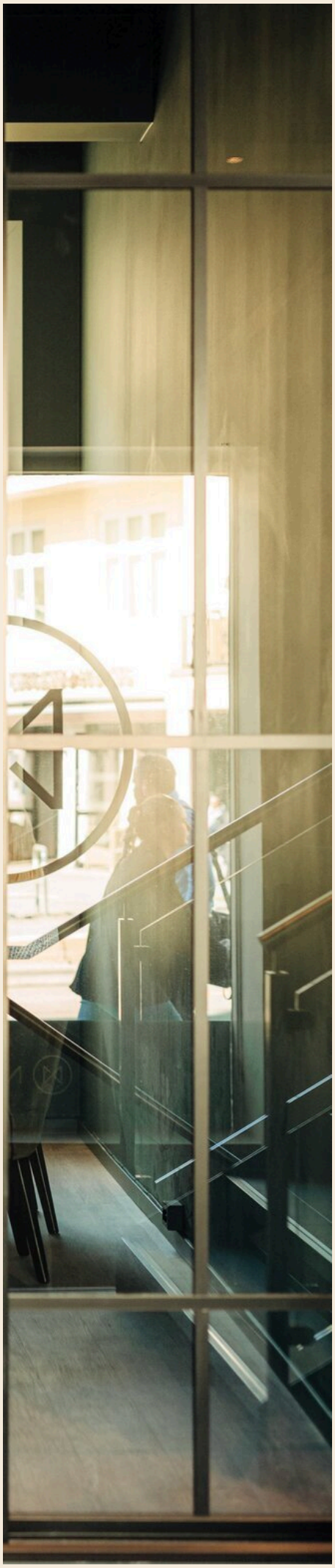
Ingar Bue
Avd.ing.II

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0289/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Charlotte Andersens vei 7R 0374 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 1239, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Renate Finnanger Fløan

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
r.floan@nordvikbolig.no
902 15 515

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