

Kløfterhagen 87B



Velkommen til

Kløfterhagen 87B



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Øvre lindeberg

Lekker halvpart av tomannsbolig med stor overbygd terrasse, garasje og utsikt i barnevennlig område

Prisantydning	5 900 000,-
Omkostninger	148 850,-
Totalpris	6 048 850,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	153 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1978
Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere en lekker og innholdsrik halvpart av tomannsbolig over to plan med stor, solrik terrasse og hage. Boligen har tre soverom, to bad, separat vaskerom og en romslig stue med peis fra 2020 og utgang til terrasse på ca. 44 kvm. Kjøkkenet er fra 2016 med integrerte hvitevarer. Det er god lagringsplass og fleksible romløsninger som enkelt kan tilpasses ulike behov. Garasje og biloppstillingsplass følger med.

- Beliggende i et barnevennlig område med nærhet til skole, barnehage og flotte turområder.

- Høydepunkter:
- Stor, solrik terrasse
- 3 soverom, kontor, 2 bad og separat vaskerom
- Peis (2020)
- Kjøkken (2016)
- Garasje og biloppstillingsplass
- Barnevennlig og naturnært

Arealer og innhold

BRA-i:	132 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	153 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

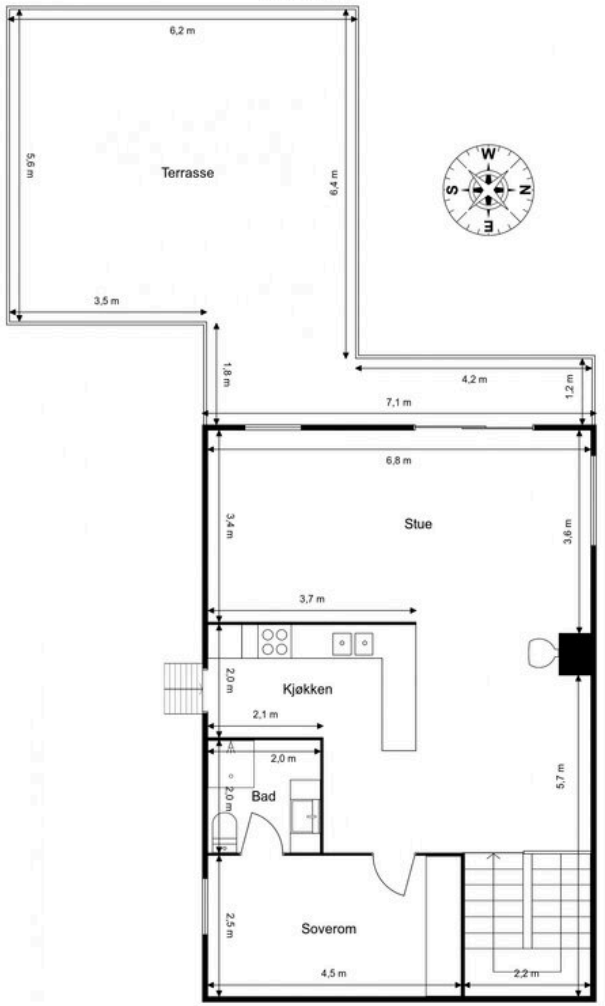
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre, bad, vaskerom, 2 soverom, kontor
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod i hagen
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Kløfterhagen 87B

1. Etasje



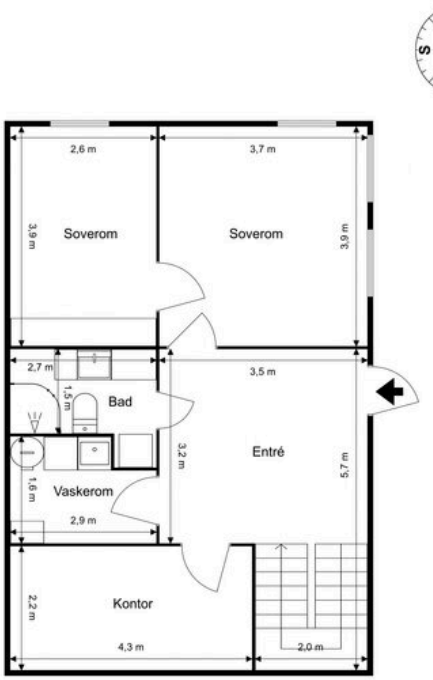
FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet

Kløfterhagen 87B

Kjeller



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet





















































Informasjon

Kløfterhagen 87B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0249/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Kløfterhagen 87B, 1067 OSLO
Gnr 112, bnr 79, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mohammed Mehdi Tootoonchi
Laila Sharifian

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 048 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 068 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 153 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entre, bad, vaskerom, 2 soverom, kontor
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod i hagen
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 21 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Utover overnevnte arealer er det ett lagringsloft hvor det er gulv på ca. 16 kvm.

Utvendig bod og garasje er felles med seksjon 2. Oppgitt areal er 50% av det totale.

Innhold

Kjeller

Entré

Lys og romslig entré med kombinasjon av laminat og teglfliser på gulv, samt malte overflater på vegger og i himling. Rommet fungerer som et sentralt trapperom med god plass til både garderobeløsninger og annet møblement. Her er det mulighet for å montere skyvedørsgarderobe eller åpne løsninger etter behov. Under trappen er det også praktisk oppbevaringsplass.

Bad

Badet har fliser på gulv og vegger, malt himling med downlights og gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via naturlig avtrekk.

Vaskerom

Vaskerommet har malt gulv og vegger, samt panel i himling. Rommet er utstyrt med stoppekran, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og skyllekum med togreps blandebatteri.

2 soverom

Boligen har to soverom i kjeller, alle med laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Rommene er enkle å møblere og kan tilpasses ulike behov. Ett av rommene har garderobeskap, og ett har sikringsskap.

Kontor

Det finnes også et disponibelt rom/kontor i kjelleretasjen som ikke tilfredsstiller krav til varig opphold, og derfor ikke kan benyttes som soverom i henhold til dagens regelverk.

1.etasje

Stue

Stuen er romslig og praktisk utformet med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Rommet har fleksible møbleringsmuligheter, og er innredet med vinylfliser på gulv, malte vegger og malt himling. Det er peis i rommet fra 2020, trappeløp til underetasjen og utgang til terrasse på ca. 44 kvm.

Kjøkken

Kjøkkenet har fliser over benkeplaten og innredning fra 2016 med laminerte fronter og heltre benkeplate. Det er oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson og kullfiltervifte over stekesonen. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp, stekeovn og kombiskap.

Bad

Bad i tilknytning til soverom, med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Det er gulvvarme og naturlig avtrekk. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantskap med ettgreps blandebatteri fra FM Mattsson.

Soverom 3
Soverom med laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Rommet har garderobeskap og er lett å møblere.

Uteplass og hage
Uteplassen over garasjene er delvis overbygget og har flislagt gulv. Det er oppført en murt utepeis med hyller og praktiske rom for vedoppbevaring, og levegger på tre sider gir skjerming mot vær og innsyn. Uteplassen har gode solforhold gjennom store deler av dagen. Fra terrassen fører en trapp ned til hagen på baksiden av boligen, med gressplen og hellelagt areal. Her er det også en utebod med plass til oppbevaring av utstyr, hageredskaper og lignende. Fra hagen er det trapp opp til egen inngang til kjøkkenet.

Standard

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Mathias Walla Brandshaug v/ Komplett taksering AS, datert 19.05.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

TG 3
Balkong, terrasse, platting
Rekkverkshøyden er målt til 70 cm på det laveste. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
Det registreres råteskader i rekkverket.
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak
Utbedring av skadet rekkverk og overflate behandling må påregnes.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad kjeller
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Fra vaskerommet er det søkt med pigger i bunnsvil mellom vaskerom og badet.
Det ble ikke registrert noe utslag med fuktsøket.
Anbefalte tiltak
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår.
Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil våtrommet er oppgradert.
Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Vaskerom kjeller
Malt overflate på gulv, malt overflate og tapet på vegger. Panel i himling. Utstyrt med stoppekran, bereder, opplegg for vaskemaskin og skyllekum med to greps blandebatteri.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Fra vaskerommet er det søkt med pigger i bunnsvil mellom vaskerom og badet.
Det ble ikke registrert noe utslag med fuktsøket.
Anbefalte tiltak
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår.
Vaskerommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.
Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad 1. etasje
Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattson.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Det er foretatt hull fra kjøkken siden inn mot badet. Det ble ikke funnet noen antydninger til fukt.
Anbefalte tiltak
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår.
Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil våtrommet er oppgradert.
Utbedringskostnader: Over 300 000

TG 2
Drenering
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Anbefalte tiltak
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.
Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.
Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng
Soverommet ved trappen kan kun ventileres via åpning av vindu.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader 14,2 %.

Akseptabelt: 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering.
Fuktig: 16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.
Anbefalte tiltak
Det påviste fuktnivå og feil oppbygning gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Anbefalte tiltak
Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Fasadene er værslitte.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Etasjeskille og gulv på grunn
Det registreres stedvis knirk.
Kjelleren:
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet på innsiden av det største registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Anbefalte tiltak
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg

Kjøkken
Det registreres enkelte fuktsvellinger i skapfront ved ventilatoren, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det mangler silikonfug på overgang benkeplate-vegg med fare for at vannsøl kan komme på baksiden av innredningen.
Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp og stekovn.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Ingen tiltak anbefales da skadene kun er estetiske.

Oppsummering av avtrekk
Det er kun kullfilter ventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
Anbefalte tiltak avtrekk
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Trapp
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm målt til 14 cm, åpninger i rekkverket er over 10 cm målt til 16 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Anbefalte tiltak
Utbedringer av påpekes anbefales for å bedre sikkerheten men er ikke ett krav.

Avløpsrør
Innvendige avløpsrør fra 1987 og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør

Vannledninger
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon.
Anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.
Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift
Det er kun ett brannslukningsapparat på 2 kg som er over 10 år. Det bør kjøpes nytt som er på 6 kg.

Parkering
Tomannsboligen har to garasjer, og hver del disponerer hver sin garasje. I tillegg har den aktuelle boligen en utvendig biloppstillingsplass ved siden av garasjene.

Modernisering og påkostninger
2025: Nytt laminatgulv lagt i underetasjen (alle rom) og i ett soverom i overetasjen
2021: Taket ble utbedret
2020: Installert peis med lukkbar dør (tidligere åpen løsning)
2016 (desember): Helt nytt kjøkken med nye hvitevarer

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredriksen tak og eiendomsservice
Skiftet hele takstein Mars 2021

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

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedøren med 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger, med unntak av kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper
-Gardiner

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe plassert i stuen, elektriske panelovner, gulvvarme på badet samt ovn.

Informasjon om strømforbruk

Årlige strømkostnader er opplyst av selger til å være ca. kr 25.000.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 400,-pr. 2025

Selger opplyser at kommunale avgifter utgjør ca. kr 23.400 per år for denne boenheten. Det totale beløpet for tomannsboligen er ca. kr 46.800 per år, som deles likt mellom de to halvdelene av tomannsboligen.

Velavgift

Kr 12 900,- pr. år
Øvre kløfterhagen velforening

Andre utgifter

Bygningsforsikring og innboforsikring kommer utenom.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 532 718,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 130 871,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Velforeningsavgiften inkluderer Telia TV og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Øvre Kløfterhagen Velforening, orgnr. 916587511

Om sameiet

Øvre Kløfterhagen Velforening har i 2024 vært i ordinær drift.
Leder av velforeningen: Steinar Kjær Johansen

Brøyting og fylling av gruskasser utføres av Vaktmesterkompagniet AS. Grusveien er inkludert i brøyteavtalen.
Grus påfylling i kasser dekkes ikke av avtalen og betales separat.
Det har ikke vært gjort noe i forbindelse med asfaltering.

Kontingent innbetales av 27 husstander. Kontingenten for 2024 er NOK 12.000 og NOK 5.950 for de som ikke benytter seg av Telia-avtalen

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på NOK 639,-. Bankbeholdning pr 31.12.24 viste 610,-.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 782 kvm (Eiertomt)
Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass ved garasjen, hvor boligen har en relativt stor p-plass i vestre del av tomten. Gårdsplassen har belegningsstein og prydbusker utenfor inngangspartiet. På sørsiden av tomten er det hage med plen og heller, og steinsatt skråning med gjerde mot naboeiendommen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk, på Øvre Lindeberg, Kløfterhagen i bydel Alna. Området grenser til Østmarka og byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren. Med kort vei til E6 og god tilgang til kollektivtransport, er det enkelt å komme seg til både Oslo sentrum, Gardermoen og øvrige deler av Østlandsområdet.

Østmarka er kjent for sine vakre turstier, vann og rekreasjonsområder. Lutvann er ikke langt unna, via snarvei gjennom skogen, og er et populært område for bading, padling, fisking og fridykking. I nærområdet finnes også Nordre Lindeberg gård, Lindeberg idrettspark, Furuset bibliotek og aktivitetshus, Furuset idrettsanlegg og Jerikobakken – en populær alpinbakke kun 75 meter fra boligen. Her er det også gode akemuligheter, varmestue og gratis utlån av utstyr. I nærheten finner du også Verdensparken – et stort parkområde med lekelandskap, frukthage, bekkefar og Norges første parkouranlegg.

Dagligvarehandel gjøres enkelt hos blant annet Kiwi, Rema 1000 og Europris i nærområdet. I tillegg finnes apotek og treningssenter på Lindeberg. Alna Senter, som er Norges største faghandelssenter, ligger kun en kort kjøretur unna, sammen med Tveita Senter, Ikea, Triaden og Metro Senter.

Det er gangavstand til både buss- og T-baneforbindelser – ca. 8 minutter fra boligen. Med bil tar det ca. 6 min til Alna Senter, 5 min til Ikea, 9 min til Lørenskog sentrum, 12 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Boligen ligger i gangavstand til Jeriko barneskole (ca. 550 meter) og Lindeberg ungdomsskole. Videregående skoler i nærheten inkluderer Natur, Bjerke og Hellerud. Det finnes også flere både kommunale og private barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest:
Kløfterhagen 87 - Terrasse på garasje - 2002
Kløfterhagen 87 - Riving garasjetak - 2002
Kløfterhagen 87 - Garasje - 1985
Kløfterhagen 87 - Tomannsbolig - 1985

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er hovedsakelig regulert til boligformål ihht. gjeldende reguleringsplan s-4220, datert 15.03.2006.
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, også kalt «småhusplanen».

Pågående plansaker:
Saksnr 201817956 - Detaljregulering - Jerikoveien 1 - 9
Plansaken gjelder oppdatering av tidligere planforslag for Jerikoveien 1–9. Formålet er å legge til rette for byutvikling med boligbebyggelse, noe næring og forbedret uteoppholdsareal i området. Dette er en videreføring av tidligere reguleringssak (201302338).

Pågående byggesaker:
Saksnummer 200808349 - Kløfterhagen 113 - Tilbygg bolig - Siste dok. 11.03.2025
Saksnummer 202454410 - Kløfterhagen 113 B - Tilbygg - Siste dok. 20.02.2025
Saksnummer 201702382 - Kløfterhagen 47 - Tilbygg enebolig - Siste dok. 29.05.2024

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

1977/21211-2/105 27.09.1977
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 77
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 79

1981/17262-1/105 06.07.1981
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 77
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 112 BNR: 79

Grunndata:
1996/29890-1/105 10.06.1996
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner: SNR: 1 Formål:
Bolig Sameiebrøk: 1/2

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 100,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 123 690,- 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 29. juni 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kløfterhagen 87B

Kløfterhagen 87B

Nabolaget Kløfterhagen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jeriko skole (1-7 kl.)	195 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Lindeberg skole (1-10 kl.)	481 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Furuset skole (1-7 kl.)	273 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	249 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	371 elever, 23 klasser	23 min 1.9 km
Hellerud videregående skole	600 elever	9 min 5.3 km
Kuben videregående skole		10 min

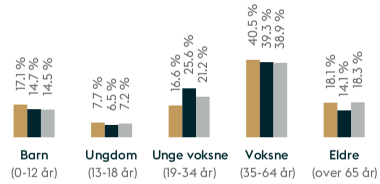
Offentlig transport

Furuset skole	Totalt 16 ulike linjer	9 min 0.7 km
Lindeberg	Linje 2	9 min 0.7 km
Grorud stasjon	Linje L1	6 min 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.9 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

Jeriko private friluftsbarneha...	14 barn	7 min 0.5 km
Kløfterhagen barnehage (1-5 år...	14 barn	7 min 0.5 km
Trøste og Bære barnehage (0-5 ...	23 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kløfterhagen	1 225	509
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Lindeberg kunstgressbane	7 min
Jeriko skole	7 min
Fresh Fitness Lindeberg	8 min
Mudo Furuset	17 min

«Lite trafikk og lite støy, fine turmuligheter og nærhet til buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

Kløfterhagen 87B
1067 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1978
BRA: 132 m^2
BRA-i: 132 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	14	4	0

Supertakst
GNR: 112 BNR: 79 SNR: 1
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Kløfterhagen 87B
1067 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/31510

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 70 cm på det laveste. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres råteskader i rekkverket.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skadet rekkverk og overflate behandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fra vaskerommet er det søkt med pigger i bunnsvil mellom vaskerom og badet. Det ble ikke registrert noe utslag med fuktsøket.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår.
Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil våtrommet er oppgradert.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Vaskerom kjeller.

Oppsummering

Malt overflate på gulv, malt overflate og tapet på vegger. Panel i himling. Utstyrt med stoppekran, bereder, opplegg for vaskemaskin og skyllekum med to greps blandebatteri.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fra vaskerommet er det søkt med pigger i bunnsvil mellom vaskerom og badet. Det ble ikke registrert noe utslag med fuktsøket.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår.
Vaskerommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattson.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er foretatt hull fra kjøkken siden inn mot badet. Det ble ikke funnet noen antydninger til fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår.
Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil våtrommet er oppgradert.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Soverommet ved trappen kan kun ventileres via åpning av vindu.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader 14,2 %.
Akseptabelt: 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering.
Fuktig:16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå og feil oppbygning gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Kjelleren:
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet på innsiden av det største registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte fuktsvellinger i skapfront ved ventilatoren, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det mangler silikonfug på overgang benkeplate-vegg med fare for at vannsøl kan komme på baksiden av innredningen.

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp og stekovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen tiltak anbefales da skadene kun er estetiske.

Oppsummering av avtrekk

Det er kun kullfilter ventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm målt til 14 cm, åpninger i rekkverket er over 10 cm målt til 16 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av påpekes anbefales for å bedre sikkerheten men er ikke ett krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra 1987 og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

For første etasjen er stuen utvidet med å rive vegg mot tidligere soverom.
For kjelleren er tidligere kjellerstue delt inn i to soverom. Kontor ved trappen var tidligere rom som ikke er godkjente oppholdsrom, det er søknadspliktig å gjøre tilleggsdel om til hoveddel.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er kun ett brannslukningsapparat på 2 kg som er over 10 år. Det bør kjøpes nytt som er på 6 kg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Laila Sharifian** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mohammed Mehdi Tootoonchi** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Kløfterhagen 87B, 1067 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **112** Bruksnr: **79** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1978**
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedøren med 2-lags glass.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	132	132	0	0	44
Utvendig bod i hagen.	5	0	5	0	0
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**153**	**132**	**21**	**0**	**44**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	69	69	0	0	44
Totalt m²	**132**	**132**	**0**	**0**	**44**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	63	0	Entre, bad, vaskerom, kontor og 2 soverom.	
1. etasje	69	69	0	Stue, kjøkken, bad, soverom.	
Totalt m²	**132**	**132**	**0**		

Bygning: Utvendig bod i hagen.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	**16**	**0**	**16**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte arealer er det ett lagringsloft hvor det er gulv på ca. 16 m².

Utvendig bod og garasje er felles med seksjon 2. Oppgitt areal er 50% av det totale.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er endret bruk av rommene siden byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

Soverommet ved trappen kan kun ventileres via åpning av vindu.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader 14,2 %.
Akseptabelt: 12-15% - 60-75RF, Fare for rust i armering.
Fuktig:16-19% - 75-85RF, Fare for mugg, stripet borebille

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå og feil oppbygning gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en terrasse som går over mellomgangen til hus og garasjen samt på taket til garasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Rekkverkshøyden er målt til 70 cm på det laveste. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres råteskader i rekkverket.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skadet rekkverk og overflate behandling må påregnes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og utgangsdører med 3-lags glass. Dør ut fra kjøkken og soveromsvindu i kjeller ved trappen med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse og lakkerte. Inngangsdør i hvit utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet ett soveromsvindu i kjeller som er fra 2018 og dør ut fra kjøkkenet er fra 1987. Resterende er fra byggeår.	
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-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke på kjøkkenet med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Tegltakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taket ble lagt om i 2021 iht eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-1**

Taket ble lagt om i 2021 iht eier.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres stedvis knirk.

Kjelleren:
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet på innsiden av det største registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Det registreres enkelte fuktsvellinger i skapfront ved ventilatoren, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det mangler silikonfug på overgang benkeplate-vegg med fare for at vannsøl kan komme på baksiden av innredningen.

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, mikroovn, platetopp og stekovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen tiltak anbefales da skadene kun er estetiske.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Det er kun kullfilter ventilator og ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
For første etasjen er stuen utvidet med å rive vegg mot tidligere soverom. For kjelleren er tidligere kjellerstue delt inn i to soverom. Kontor ved trappen var tidligere rom som ikke er godkjente oppholdsrom, det er søknadspliktig å gjøre tilleggsdel om til hoveddel.	
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Det er kun ett brannslukningsapparat på 2 kg som er over 10 år. Det bør kjøpes nytt som er på 6 kg.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp med repo.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm målt til 14 cm, åpninger i rekkverket er over 10 cm målt til 16 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av påpekes anbefales for å bedre sikkerheten men er ikke ett krav.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør fra 1987 og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 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**
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår men ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	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	TG-2
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
192 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom: Bad kjeller.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattsson.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fra vaskerommet er det søkt med pigger i bunnsvil mellom vaskerom og badet. Det ble ikke registrert noe utslag med fuktsøket.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil våtrommet er oppgradert.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.23 Våtrom: Vaskerom kjeller.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Malt overflate på gulv, malt overflate og tapet på vegger. Panel i himling. Utstyrt med stoppekran, bereder, opplegg for vaskemaskin og skyllekum med to greps blandebatteri.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Fra vaskerommet er det søkt med pigger i bunnsvil mellom vaskerom og badet. Det ble ikke registrert noe utslag med fuktsøket.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Vaskerommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.24 Våtrom: Bad 1. etasje.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, dusjkabinett, wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra FM Mattson.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det er foretatt hull fra kjøkken siden inn mot badet. Det ble ikke funnet noen antydninger til fukt.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluken som er fra byggeår. Badet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett inntil våtrommet er oppgradert.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.25 Øvrig: Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terrassen er ikke bygget etter noen forskriveter og mangler tilstrekkelig bredde, rekkverk, håndløper og er skeiv.
Trapp ut fra kjøkkenet er råte i ett bor og har ikke rekkverk iht forskrift.
Trapp ned til garasje er ikke sikret med rekkverk.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sharifian, Laila	9578-5999-4-4048503	2025-05-19 12:23:49
Tootoonchi, Mohammed Mehdi	9578-5995-4-1468744	2025-05-19 11:45:44

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0249/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kløfterhagen 87B, 1067 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Laila Sharifian, Mohammed Mehdi Tootoonchi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2017

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2978256
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredriksen tak og eiendomsservice Skiftet hele takstein Mars 2021

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 8-0249/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tootoonchi, Mohammed Mehdi	**2025-05-19**	**Sharifian, Laila**	**2025-05-19**

Identifikasjon

bankID Tootoonchi, Mohammed Mehdi

Identifikasjon

bankID Sharifian, Laila

SIGNICAT

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

Referat fra årsmøte 2025, Øvre Kløfterhagen Velforening Org.nr. 916 587 511

Sted: Hos Dagfinn Martinsen. KH 117 **Tidspunkt:** Torsdag 24. april 2025, kl. 18.30

Til stede: Av totalt 27 husstander var 13 representert på årsmøtet.
Eirin Hummelsund (Kl.h. 105), Steinar Kjær Johansen (Kl.h. 115), Tron Kristiansen (Kl.h. 85), Arild Hansen (Kl.h. 89), Dagfin og Aud Martinsen (Kl.h. 117), Laila Erdal Aagesen (Kl.h. 91), Åse Stensrud (Kl.h. 99 D), Tron Engebretsen (Kl.h. 97), Lars Frøislie (Kl.h. 89), Morten Karlsen (Kl.h. 107), Eivind Groven (Kl.h. 111), Roald Jensen (Kl.h. 103), John Arne Roli (Kl.h. 99 A)

Agenda:

1) Åpning av møtet ved styreleder Steinar Kjær Johansen

2) Valg av møteleder og referent samt en beboer til å signere protokollen/referatet

Vedtak: Steinar Kjær Johansen leder møtet, Laila Erdal Aagesen er referent og Åse Stensrud signerer protokoll sammen med møteleder.

3) Godkjenning av årsmelding og regnskap 2024. (Avgjøres ved simpelt flertall)

Vedtak: Årsmelding 2024 er godkjent med endring av at der det står fartsdump ved nr. 99 skal det stå ved nr. 91. Regnskap 2024 er enstemmig godkjent.

4) Innmeldte saker. (Oversendes medlemmer i forkant av årsmøtet)

Ingen innmeldte saker.

5) Fastsette årskontingent (avgjøres ved simpelt flertall)
Styret foreslår å ikke gjøre endringer fra dagens kontingent pålydende 12.900,- (5.950,- for de uten Telia-avtale).

Vedtak: Enstemmig godkjent

6) Vedta forslag til revidert budsjett for 2025 samt nytt budsjett for 2026. (Avgjøres ved simpelt flertall)

Vedtak: De fremlagte forslag ble enstemmig godkjent.

7) Valg (Avgjøres ved simpelt flertall)

a) Leder (1 år), på valg
b) Kasserer (2 år), ikke på valg
c) To styremedlemmer (2 år), 1 på valg (Morten Karlsen)
d) Varamedlem (2 år) ikke på valg
e) Revisor (2 år) på valg

Valgkomiteens innstilling var basert på at alle i nåværende styre ønsket gjenvalg.

Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble enstemmig godkjent.
Styret består av: Steinar Kjær Johansen (leder), Eirin Hummelsund (kasserer), Morten Karlsen (styremedlem), David Komeh Driscoll (styremedlem) og Tron Engebretsen (varamedlem)
Revisor er Roald Jensen.

Møtet ble hevet kl. 19.45.

Oslo 16.mai 2025

Steinar Kjær Johansen
Møtets leder

Åse Stensrud

Øvre Kløfterhagen Velforening

Org.nr. 916 587 511

Kløfterhagen 17.01.2025

Til beboere i Øvre Kløfterhagen Velforening,

Nedenfor følger informasjon om kontingentbetaling for medlemskap i velet 2025. Når det gjelder årsmøtet, skal dette ifølge velforeningens vedtekter (§5) holdes før utgangen av mars, men det er ingen andre formelle hindringer for utsettelse. Nærmere informasjon om årets års- og medlemsmøte kommer styret med når datoen er satt.

Kontingentinnbetaling 2025 (første innbetaling med frist 30. januar)

Kontingenten for 2025 er NOK 12.900,- (NOK 5950,- for husstanden uten Telia) og betales i to avdrag.

Forfall 30. januar	**nok 6450,-**	(2975,- uten Telia)
Forfall 30. august	**nok 6450,-**	(2975,- uten Telia)

Vennligst betal til konto 9001 23 30013

Husk å påføre adressen på innbetalingen.

Spørsmål vedrørende kontingentinnbetaling kan rettes til styrets epostkasse vel@kløfterhagen.no eller ta kontakt med kasserer.

For styret i Øvre Kløfterhagen Velforening

Eirin B. Hummelsund
Kasserer
Tlf. 922 27 693

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

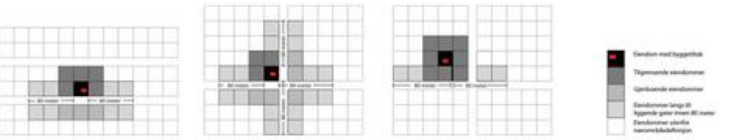
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

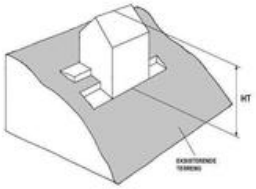
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

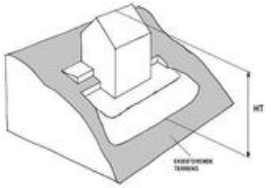
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-2221

Endret reguleringsplan for gnr. 112 bnr. 3 m. fl., Kløfterhagen - Furusetområdet. Byggeområde for boliger og felles avkjørsler.

S-2221 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.03.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701329
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se Beb.plan 157/76 for 112/108 - 110
Knytning(er) mot andre planer: 15776

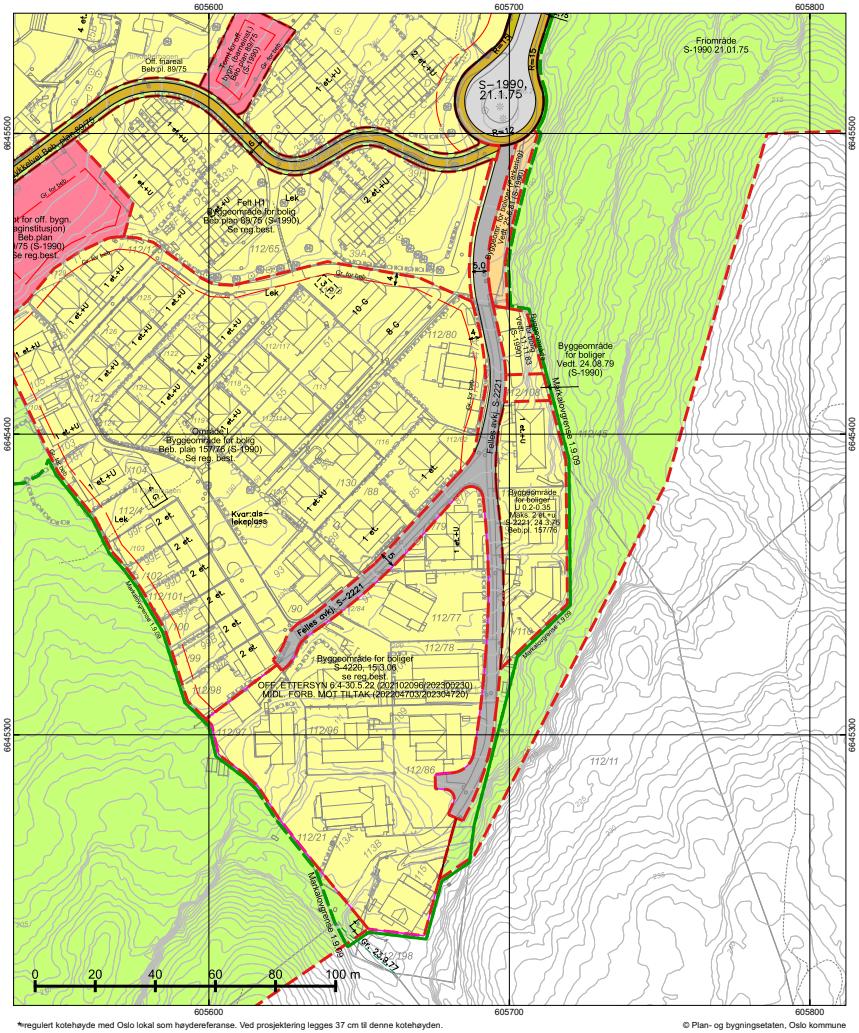
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Markagrense

Oslo

Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

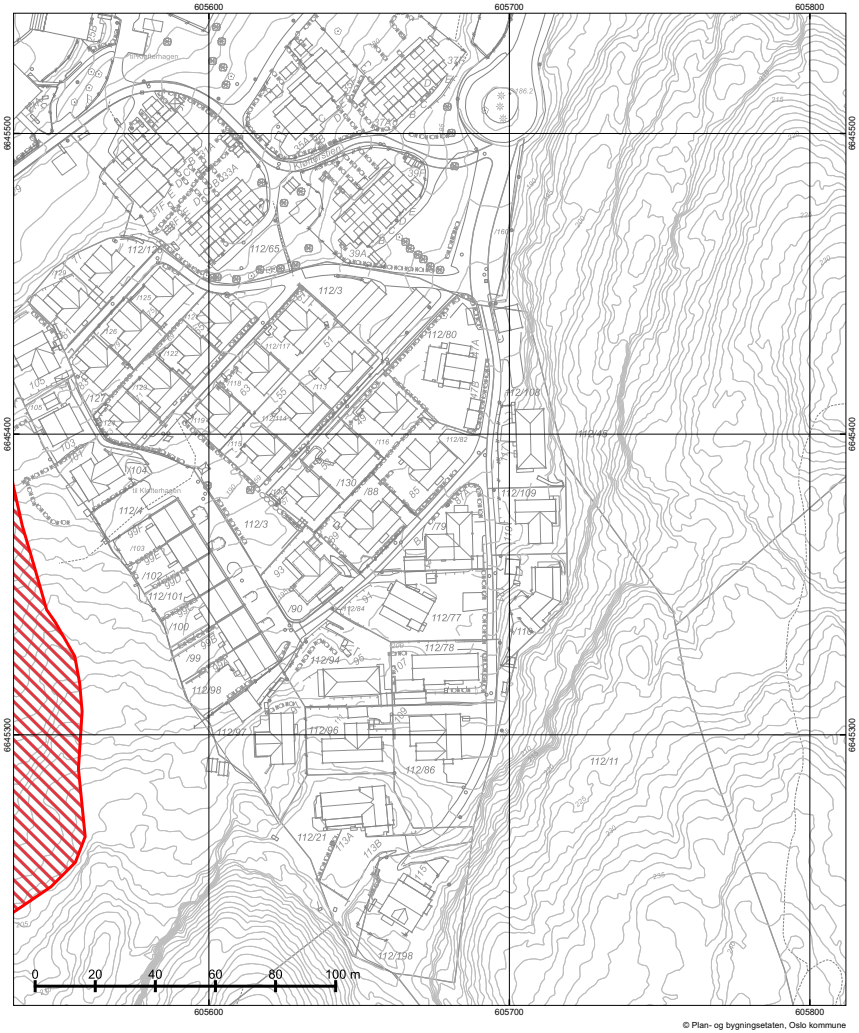
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143225/ 86512435
Deres ref.: 200218
Adresse: KLØFTERHAGEN 87B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 112/79

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

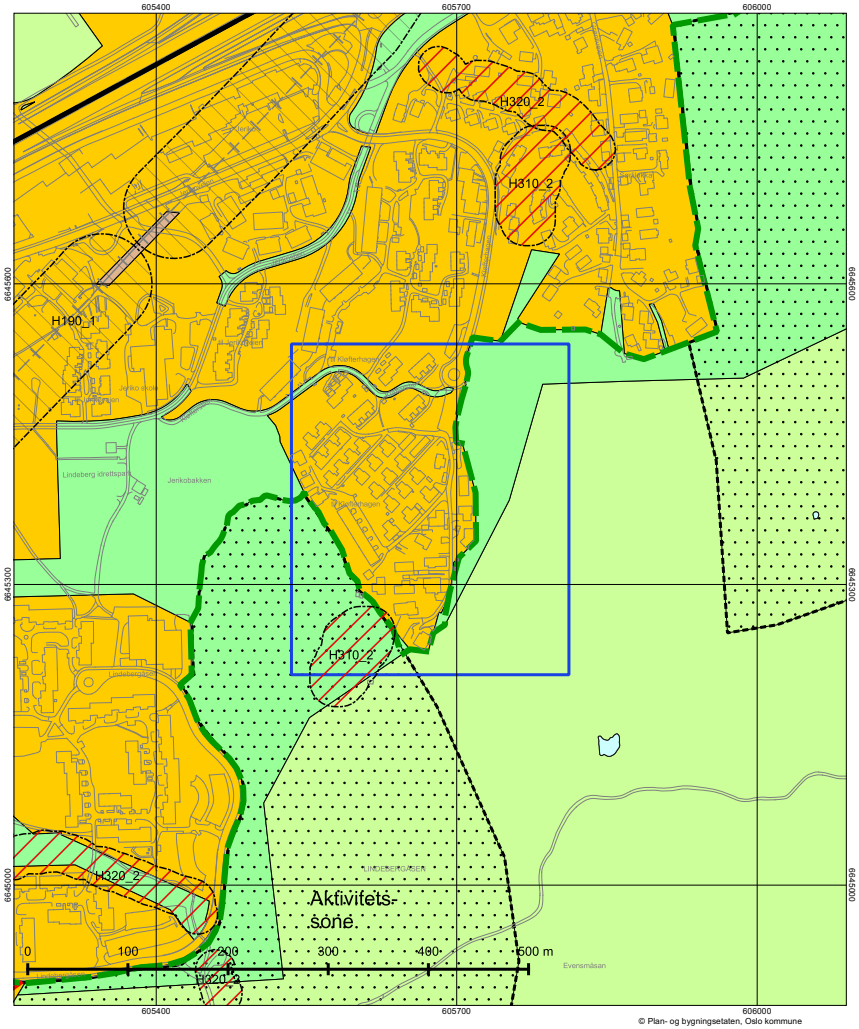
Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143225/ 86512435
Deres ref.: 200218
Adresse: KLØFTERHAGEN 87B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 112/79

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143225/86512435
Deres ref.: 200218

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
KLØFTERHAGEN 87B

Dato: 19.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512435
1438

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.112 BNR. 79

Vi viser til bestilling av 20250519 for KLØFTERHAGEN 87B.

GNR. 112 BNR. 79

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1976.

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

782 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

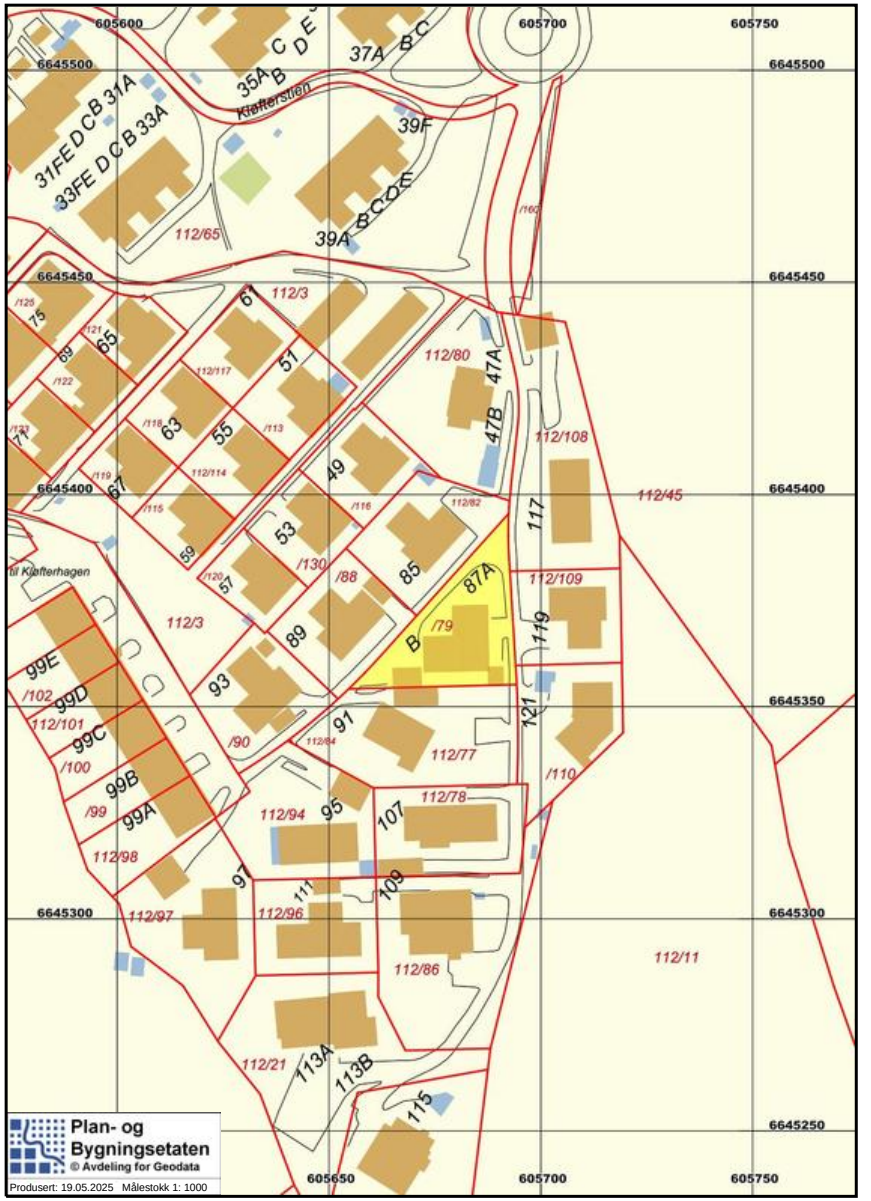
Kristin Tveit
Enhetsleder

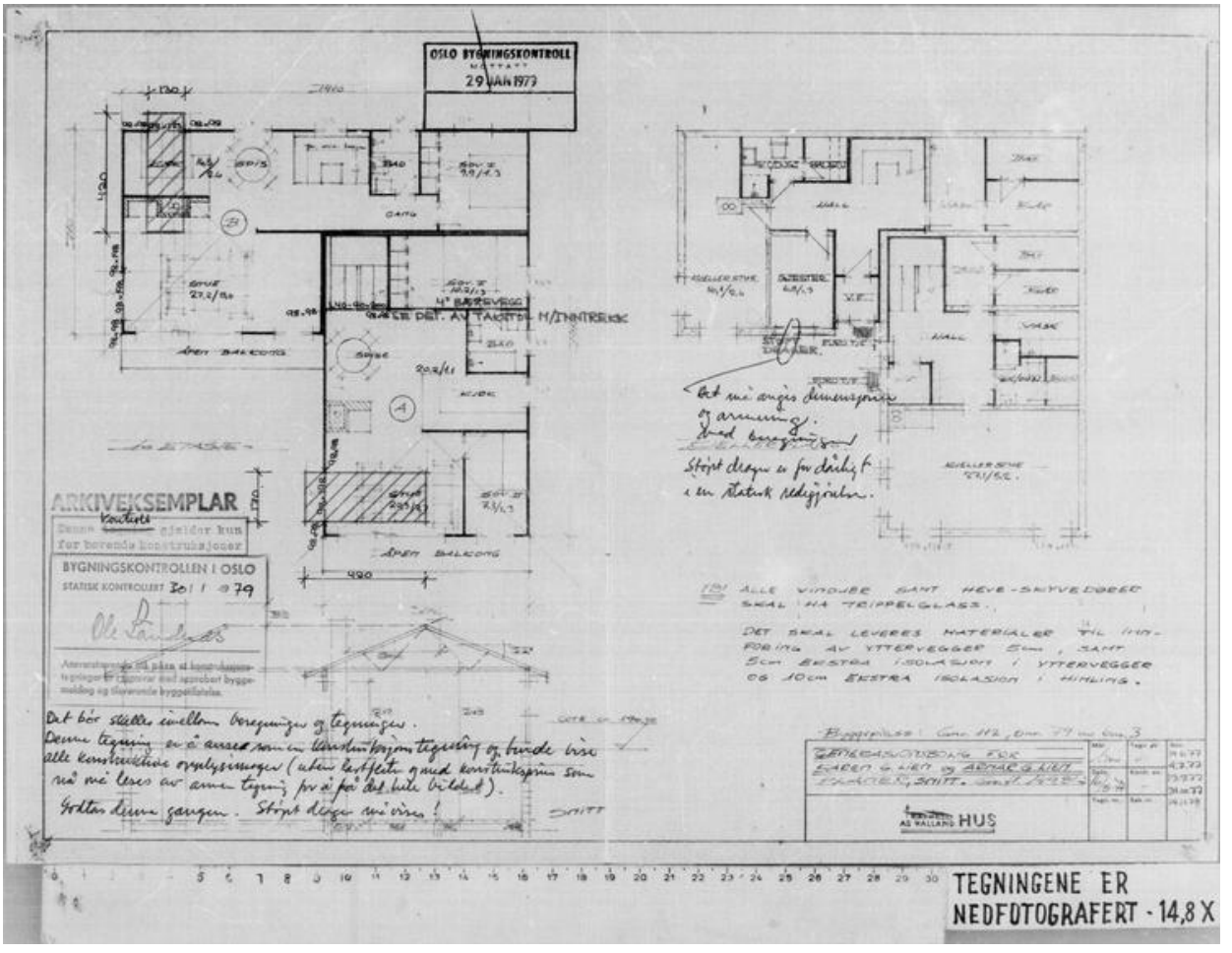
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

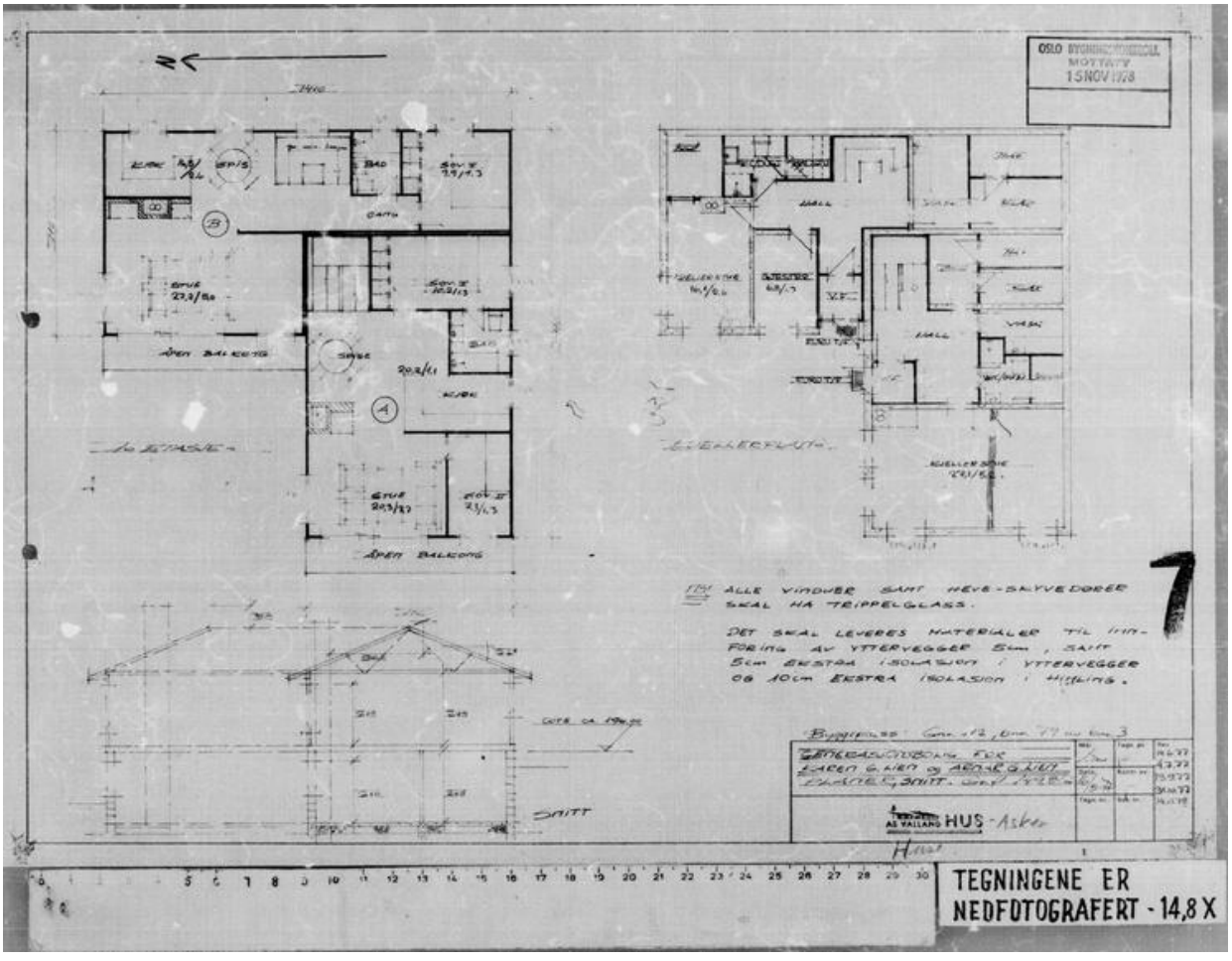
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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




OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 JAN 1973
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
Det bør stilles ovellom beregningen og tegningen.
Denne tegning er så unøyaktig at den ikke kan brukes
alle konstruktive opplysninger (akser, lastfelter, grad konstruksjonen som
må vi leses av annen tegning for å få det hele bildet).
Godtas denne gangen. Skipt dette må vises!
Det må angis dimensjoner
og armering.
Skipt detaljer er for dårlig
i en statisk redegjørelse.
ALLE VINDUER SAMT HEVE-SKYVEDØRER
SKAL HA TRIPPELGLASS.
DET SKAL LEVERES MATERIALER TIL INN-
FORING AV YTTERVEGGER 5cm, SAMT
5cm EKSTRA ISOLASJON I YTTERVEGGER
OG 10cm EKSTRA ISOLASJON I HIMLING.
AS WALLANS HUS
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
15 NOV 1978
ALLE VINDUER SAMT HEVE-SKYVEDØRER SKAL HA TRIPPELGLASS.
DET SKAL LEVERES MATERIALER TIL INNFØRING AV YTTERVEGGER 5cm, SAMT 5cm EKSTRA ISOLASJON I YTTERVEGGER OG 10cm EKSTRA ISOLASJON I HILLING.
7
SNITT
AS VALLAND HUS - Asker
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

200206030-10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bentzen Bygg&Partners Ing.&Entreprenørforretning AS
Niels Leuchs vei 99
1359 EIKSMARKA

Dato 04 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206030-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KLØFTERHAGEN 87	Eiendom:	112/79/0/0
Tiltakshaver:	Viggo Sivertsen	Adresse:	Kløfterhagen 87, 1067 OSLO
Søker:	Homlong og Raknestangen Arkitektfirma AS	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans C.Andersen
Spesialing.

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til:
Viggo Sivertsen
Kløfterhagen 87, 1067 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bentzen Bygg & Partners AS
Niels Leuchs vei 99
1359 EIKSMARKA

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206033-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	KLØFTERHAGEN 87	Eiendom:	112/79/0/0
Tiltakshaver:	Viggo Sivertsen	Adresse:	Kløfterhagen 87, 1067 OSLO
Søker:	Homlong og Raknestangen Arkitektfirma AS	Adresse:	Postboks 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Viggo Sivertsen, Kløfterhagen 87, 1067 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteengate 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Gnk F 9-85

Arbeidets art: **Garasje**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Kløfterhagen 87	**Gnr.112,bnr.79**	79/2156

Byggherre

Viggo Sivertsen og
Ragnar Steen
Kløfterhagen 87

1067 OSLO 10

EV/KL

Dato 1.mars 1985

Ansvarshavende

Byggm. Arne Tollhaug
Eirik Raudesvei 22 E

0196 OSLO 1

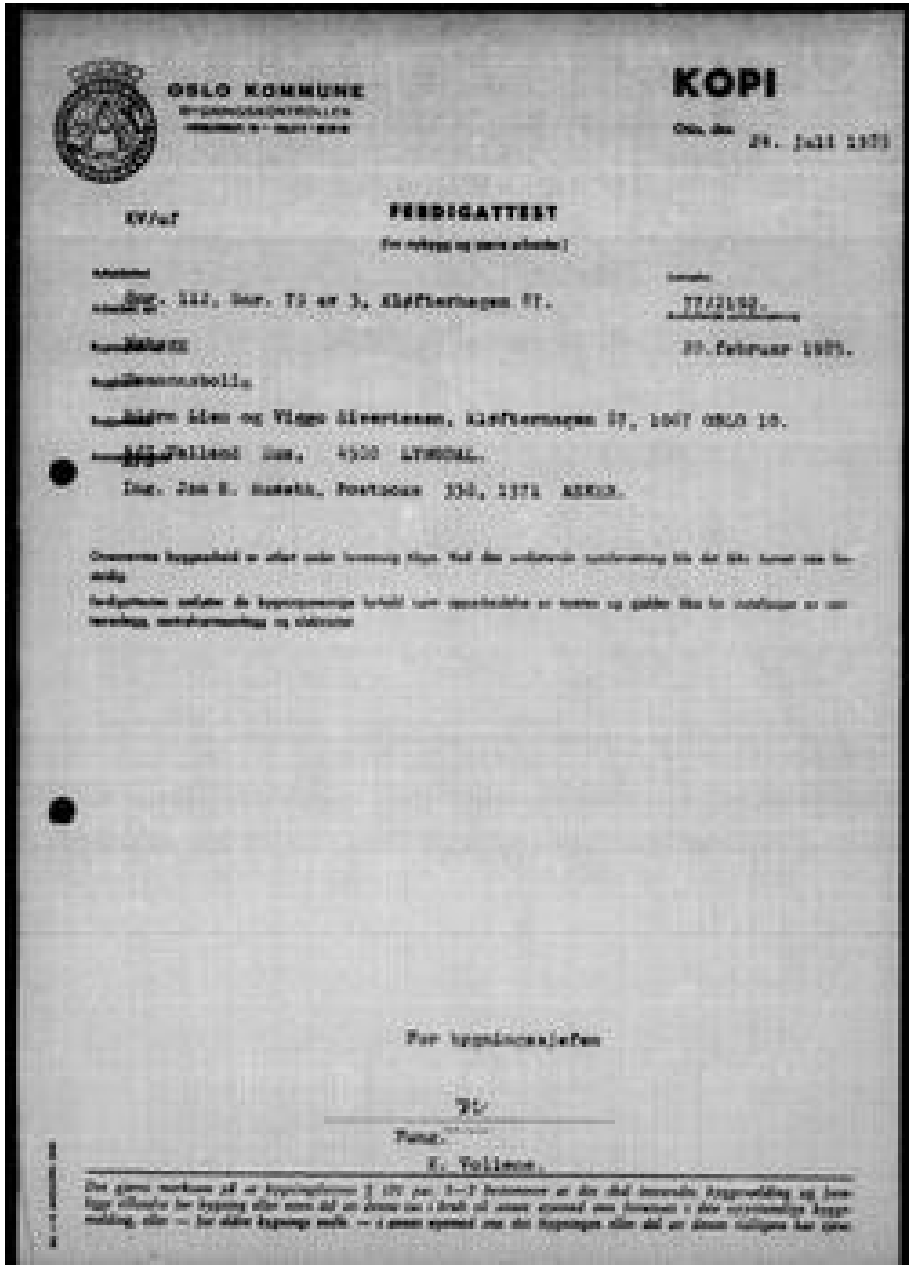
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe kritisk med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byggingssjefen

KV

Byggingsinspektør
Knut Vollerø

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rapportbehandlet av tomten og gjelder ikke for installasjon av varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.



OSLO KOMMUNE

KOPI

Oslo, den 29. juli 1971

KV/af

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Gnr. 112, Bnr. 72 og 3, Kløfterhagen 27. Saksnr.: 77/2169.

Kommune: Oslo 29.februar 1985.

Byggherre: Eiendomsbolig

Adresse: Sidsel Blom og Viggo Sivertsen, Kløfterhagen 27, 1067 OSLO 10.

Adresse: Fellesei Gen, 4930 LYNGDAL.

Ing. Jan E. Hamsås, Postboks 330, 1371 ASKER.

Ovennevnte byggearbeid er utført under kontroll tilsyn. Ved den avsluttende kontrollbefaring blir det ikke funnet noen feil eller mangler.

Ferdigattesten omfatter de byggetekniske forhold som oppført/delvis av ovenn og gjelder ikke for midlertidige av innretninger, reklameinnretninger og skiltanlegg.

For byggesaksleder

Vi

Pens.

E. Vollen.

Det gjøres merksom på at byggetillatelse § 109 pkt. 1-7 bestemmer at den skal innvendig byggevedlikehold og bortfaller tillatelse for bygning eller annen del av denne som i strid til annen eiendom som innvendig i den nevnemelige byggevedlikehold, eller — for eldre bygninger enn — i annen eiendom enn den bygningen eller del av denne tilhører har gjen-

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0249/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kløfterhagen 87B 1067 OSLO

Betegnelse: Gnr 112, bnr 79, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no