NORDVIK

Frits Kiærs vei 27

4 soverom | 160 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Frits Kiærs vei 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
34	Om boligen
45	Vedlegg
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
85	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Enderekkehus med solrik takterrasse, markterrasse og hage | Garasjeplass m/ lader og direkte adkomst | Bilfri vei til skole og barnehage

Prisantydning	**13 650 000,-**
Omkostninger	**342 600,-**
Totalpris	**13 992 600,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 285,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

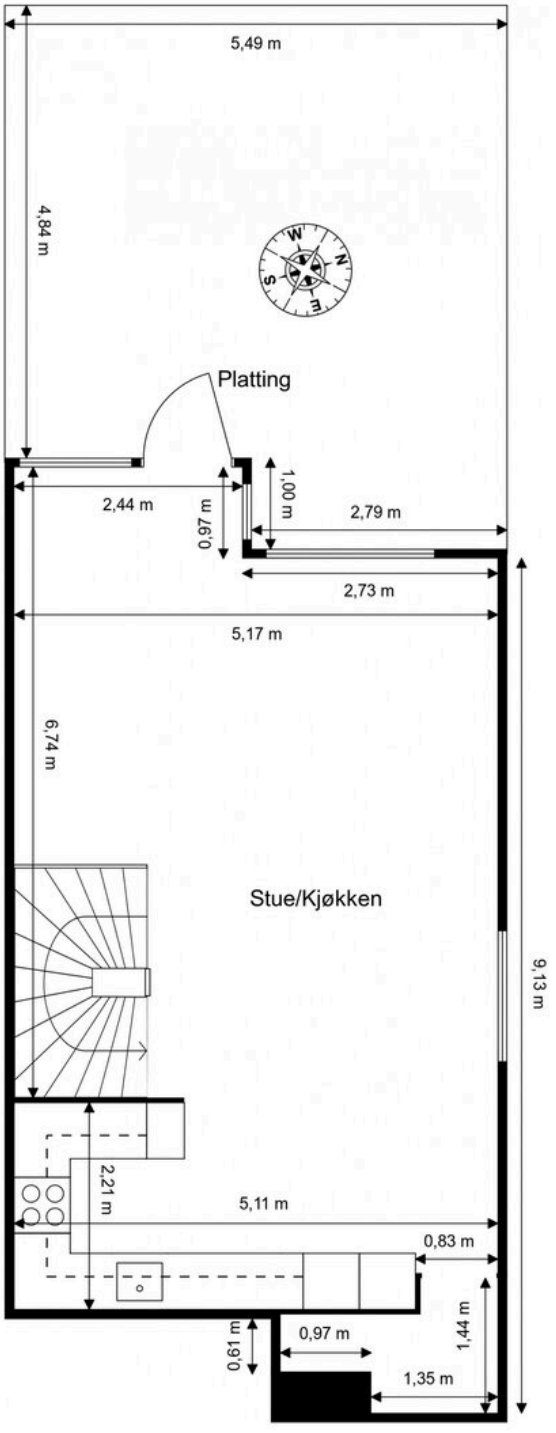
Enderekkehus fra 2017 med god standard og flotte uteområder. Tilbaketrukket og skjermet med solrik takterrasse, markterrasse og idyllisk hage mot fredelig grøntareal. Tørrskodd adkomst til garasjeplass med lader. Meget barnevennlig med bilfri skolevei, samt nærhet til marka, turstier og en rekke fritidstilbud.

- Rekkehus fra 2017 med god standard
- Garasjeplass m/ lader | Direkte adkomst til bolig
- Solrik takterrasse og skjermet hage
- Loftstue med 3,4m takhøyde
- Aubo kjøkken
- Fire soverom
- To bad + vaskerom
- To stuer
- Balansert ventilasjon
- God bodplass
- Fasade malt 2020
- Felles sykkelparkering
- Barnevennlige omgivelser | Bilfri vei til skole og barnehage
- Sentralt nær buss, T-bane, Røa og CC Vest
- Nær marka og turområder langs Lysakerelven

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Frits Kiærs vei 27
1. Etasje



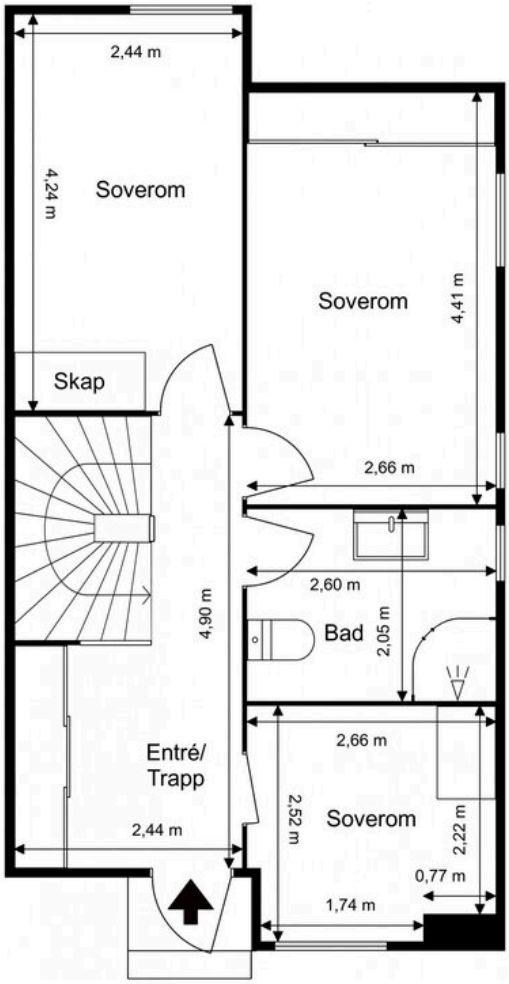
FIDENS

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.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Frits Kiærs vei 27
2. Etasje



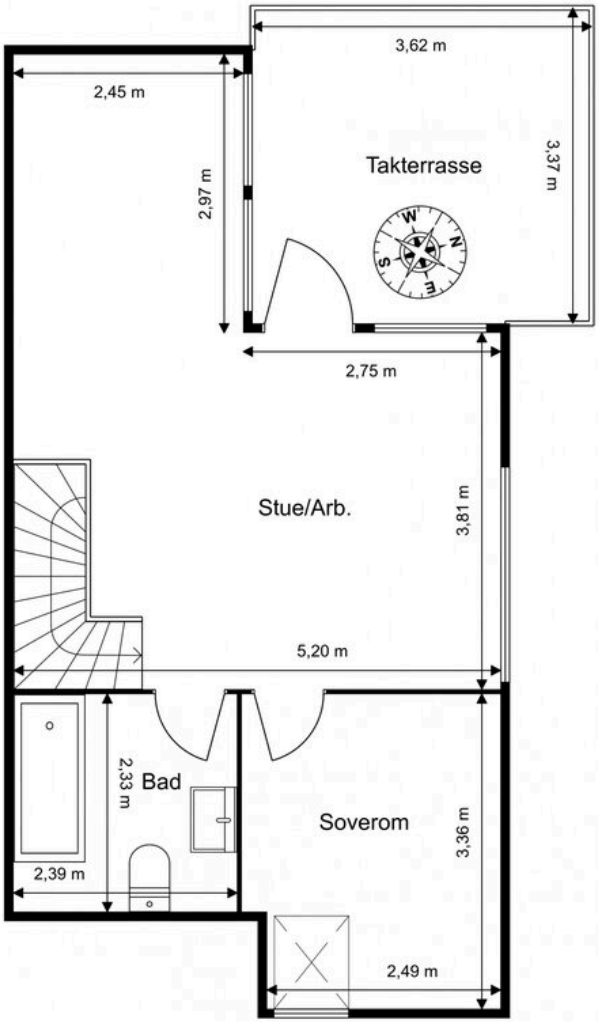
FIDENS

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.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

Frits Kiærs vei 27
3. 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.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

Frits Kiærs vei 27
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.


27








































FAMILIE


































23-33

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0164/24

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Frits Kiærs vei 27, 0383 OSLO
Gnr 28, bnr 570, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Natasha Sangar Kumar
Kanwar Gulshan Kumar

Kjøpesum og omkostninger
13 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
341 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
342 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
357 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 992 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 007 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 160 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 27 kvm. Gang, sluse, vaskerom og bod
Total BRA: 27 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, tre soverom og bad
Total BRA: 48 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue, soverom og bad
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer:

3. etasje har et gulvareal på 41 kvm. hvorav 3 kvm. ikke er måleverdig grunnet skråtak/lav himlingshøyde

Solforhold
Terrasse 1. etasje: ca. 12 - 18/19, sommerstid.
Sittegruppe hage: ca. 19 - 21.30, sommerstid.
Takterrasse: ca. 12 - solnedgang.

Innhold
3. etasje: Stue, soverom og bad
2. etasje: Gang, tre soverom og bad
1. etasje: Stue og kjøkken
Kjeller: Gang, sluse, vaskerom og bod

Standard
Entré:
Entré i 2. etasje med flislagt gulv, gulvvarme og downlighs i himling. Veggflatene er malt i tidsriktige fargetoner, noe som er gjennomgående i hele boligen. Gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra gangen er det trapp med adkomst til boligens øvrige etasjer.

Det er i tillegg direkte adkomst til boligens underetasje fra garasjeanlegget, hvor boligen disponerer garasjeplass med lader. Praktisk når man kommer hjem med

handleposer, bagasje eller skal pakke til helgeturen. Fra gangen i underetasjen er det adkomst til vaskerom og en stor bod.

Stue:
Stue og kjøkken deler arealet i boligens 1. etasje. Et åpent og luftig allrom med store vindusflater og meget gode lysforhold. Stuen har 1-stavs parkett, behagelig gulvvarme og utstrakt downlightbelysning. Stuen har gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og stort spisebord.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt markterrasse på ca. 32 kvm. Terrassen er skjermet med levegg og beplantning, og har videre adkomst til hage. Boligen har tinglyst rett utearealet (ca. 145 kvm) som strekker seg rundt boligen. Uteområdene grenser mot fredelig grøntareal og har rikelig med plass til utemøblement, solsenger og grill. Gode solforhold og flere fredfulle soner.

Lys og luftig stue i 3. etasje med store vindusflater, gode lysforhold og fin utsikt. En ekstra stue gir familien ekstra spillerom og er et fint sted å trekke seg tilbake. Rommet egner seg utmerket som TV-stue, hjemmekontor eller treningsrom. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt takterrasse på ca. 12 kvm med god plass til utemøblement. Usjenert og fredelig, og svært solrik.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av stuen. Et stort og fint rom med med 1-stavs parkett, gulvvarme og downlightsbelysning. Store vindusflater sikrer gode lysforhold og fin romfølelse. Pent, velutstyrt Aubo-kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i granitt med underlimt oppvaskkum. Enkelte fronter med sprosser og glass. Mellom overskap og benkeplate er det pent flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og meget gode oppbevaringsmuligheter. Stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og trådløs automatisk vannstopper. Bak kjøkkenet er det en praktisk nisje til for eksempel fryser og oppbevaring av tørrvarer.

Bad:
Pent, helfliset bad i 2. etasje med gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med lysspeil. Dusjhjørne med mosaikkflis på gulv og innfellbare glassdører.

Pent, helfliset bad i 3. etasje med gulvvarme og skråtak med downlightsbelysning. Badet er innredet med vegghengt toalett og badekar med tappekran og dusjhode. Moderne baderomsinnredning med lysspeil.

Vaskerom:
Vaskerom i underetasje med flislagt gulv, elektrisk gulvvarme og malte veggflater. Vaskerommet er utstyrt med bereder, rørfordelingsskap og stoppekran. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk skapinnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum. Svingbart blandebatteri fra Oras.

Soverom:
Boligen inneholder fire gode soverom. Et ligger i boligens 3. etasje og tre ligger i en fin soveromsavdeling i 2. etasje, tilknyttet bad. Alle soverommene har 1-stavs parkett og veggflater malt i fine fargetoner. Tre av soverommene er utstyrt med garderobeløsning.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Det er adkomst til garasjeplassen direkte fra boligen via sluse i kjelleretasjen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Få uker etter innflytting i 2017 var det en hendelse med oversvømmelse og vanninntrenging i kjeller etter styrtregn. Min forståelse er at mye overvann kom brått på vår tomt fra nabotomt (grønt areal). Dette ble en forsikringssak, og vår innvendige kjellerentre, kjellergang, kjellerbod og vaskerom ble bygget opp på ny. I tillegg ble det satt i gang utbedringstiltak utvendig. Det ble etablert en flomvoll på nabotomten for å hindre at overvann fra nabotomt skulle komme på vår tomt, det ble lagt opp til at vannet går ut i veien direkte fra nabotomten. I tillegg ble det i garasjekjeller etablert en ekstra pumpe i kummen. Etter denne ene hendelsen og utførte tiltak så har dette ikke skjedd igjen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Urbanium (utbygger), 2017.

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

Eventuell kommentar:
Urbanium (utbygger), 2017.

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:

Sameiet har hatt vedlikehold og fått malt fasaden i 2020 ihht. originale fargekoder, da det var anbefalt å gjøre dette noen få år etter innflytting. Arturs Knopkens, ProffeMalere, 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Se kommentar over rundt håndtering overvann i 2017

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
DE Elektro, 2017 gjorde alt arbeid før vi flyttet inn. Senere ble varmekabler i oppkjørselen utbedret.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elbillader på garasjeplassen. BluTec AS, 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Se kommentar over vedr. håndtering overvann.

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

Beskriv:
Pumpekum, som beskrevet.

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

Eventuell kommentar:
Se kommentar rundt håndtering overvann og utbedring gjort i 2017.

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

Beskriv:
Etter innflytting 2017 hadde noen naboer sett rotter på tomten. Det ble lagt ut feller og har siden ikke vært et problem. En hypotese på tidspunktet var at dette skyldes endringene i naturen som ble gjort under bygging av prosjektet. Vi har oppdaget noe som kan være skjeggkre/sølvkre (?) inne i huset, uten at det har vært et problem. Siden 2017 har vi totalt sett omtrent 5 til 10 stk (ca. estimat). Vi har av og til sett maur i gangen i 1. etg, disse har relativt raskt og enkelt forsvunnet. Det kommer rådyr ned til friarealområdet som vi kan se fra vinduet, et vakkert syn på naturen.

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

Eventuell kommentar:
Tilstandsrapport av takstmann, mars 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport av takstmann, mars 2025.

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

Beskriv:
Vi hadde en utfordring med brannvarslingen i garasjen i en periode da denne ble utløst uten at det var brann. Min forståelse er at dette skyldes at varslere i garasjebodene som tilhører nabohuset var for sensitive, og gikk av når de ikke skulle det. Har senere tid ikke vært et problem.

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

Eventuell kommentar:
Det er en årlig justering med inflasjon som diskuteres i sameiet for å dekke løpende utgifter.

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

Eventuell kommentar:
Platetoppen gir en feilmelding av og til når det blir litt vannsøl på den. Den har vi måttet resette med å ta sikringen av/på. Vi har hatt svært stor glede av å bo her. Å grense til et flott grøntareal samt ha nær bilfri vei til barnehage og
skole er uvurderlige kvaliteter. Huset i seg selv har vært fantastisk for familien. Håper det blir et flott hjem og opplevelse for ny eier.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

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

Rekkehus er oppført i tre etasjer over kjeller
Grunnmur er oppført i støpt betong
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og fasadeplater
Taket er et saltak og er tekket med metallplater
Etasjeskille er et trebjelkelag
Vinduer med 2-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering:
TG-2 er gitt da det er stedvis registrert ikke tilfredsstillende fall bort fra boligen, med fare for at vannsamlinger kan stå inn mot grunnmur.

Info: Selger informerer om at det tidligere har vært vannlekkeasje inn i kjelleren ved styrtregn. Skaden ble utbedret som en reklamasjon.

Rom under terreng:
TG-2 er gitt da påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader

Yttervegger:
TG-2 er gitt da det registreres punktråte i nedre del av kledning. (Yttervegg ved kjøkken). Det registreres stedvis malingsavskalling/slitasje på kledning. Panelbord er ført ned til beslag/vannbrett over og under vindu. Musebånd under lufting er ikke fagmessig montert, og det er registrert glippe. Det registreres løse fasadeplate ved inngangspartiet.

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG-2 er gitt da det registreres stedvis knirk i gulvet.

Kjøkken:
TG-2 er gitt da det registreres skade i hjørnet på platetoppen samt sprekk. Det registreres misfarging/svertesopp i silikonfug overgang benkeplate/vegg.

Avløpsrør:
TG-2 er gitt da det registreres sen avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet. Ellers er det ikke registrert synlig avvik ved en visuell kontroll.
Info: Det er etablert en stakeluke på avløpsrør plassert i sjakt på vaskerommet.

Bad 2. etasje:
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet. Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjsonen og fuger. Glippe i silikonfug overgang gulv/vegg.

Bad 3. etasje:
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Mindre fuktsvelling registrert i bunn.

Våtrom: Vaskerom:
TG-2 er gitt da målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Løse lamper, og garderober som står fritt på gulv medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon

som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i entré, sluse, gang kjeller, vaskerom, kjellerbod, begge bad, loftstue og i stue/kjøkken.
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 827 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 285,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesareal og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter
Følgende kostnader knyttet til boligen må påregnes:
- Eiendomsskatt
- Felleskostander
- Innboforsikring
- Kabel-tv/internett
- Strømutgifter

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

Eiendomsskatt
Kr 10 037,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 471 134,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 815 906,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Frits Kiærs vei 23-33, orgnr. 919215313

Forretningsfører
Kai Bao

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld pr. 18.05.2026

Fellesformue
Kr 14 325,- pr. 18.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 12 285,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 5298,-

Budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 23622050

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 144 kvm (Eiertomt)
De utvendige arealene er seksjonert som tilleggsdel grunn. Boligen har en flott beliggenhet på en solrik og usjenert tomt med flere uteplasser hvor man kan flytte seg etter solen. Balkong, terrasseplatting og en fantastisk takterrasse med flott utsikt. I tillegg har boligen har et stort hageområde med gressplen og prydbusker, vendt mot rolig grøntåmråde. Foran inngangspartiet er det belegningsstein.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med 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
Frits Kiærs vei 27 har en attraktiv og barnevennlig

beliggenhet på Ullern med nærhet til et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. Et populært boligområde med kort vei til skoler, barnehager, friområder, idrettsplass, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Området har et godt kollektivtilbud. Det er kun 200 meter til nærmeste busstopp linje 42 mot Tjuvholmen som bl.a. tar deg til Lysaker stasjon på kun 12 minutter. T-banestasjonen på Åsjordet ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, og herfra tar det kun 11 minutter til Majorstuen. Med bil tar det ca. fire minutter til Røa sentrum, 8 minutter til Lysaker og 14 minutter til Oslo sentrum. Dette gir en svært god tilgjengelighet, både til Oslo sentrum og områdene rundt.

Beliggenheten er ideell for barnefamilier, med flere skoler og barnehager i nærheten. Det Under 10 minutters gange til både Lysejordet barneskole og Bjørnsletta ungdomsskole. Montessoriskolen Lyse ligger også i nærområdet. Området er rolig og trygt, med flere lekeplasser og friområder, samt en stor gresslette med fotball- og basketballbane. Like nedenfor renner Lysakerelven forbi.

For den aktive er det mange fritidsmuligheter. Ullern Idrettsforening tilbyr aktiviteter som bandy, fotball, håndball og basketball, mens Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til ved Ullern Kirke. Oslo Golfklubb på Bogstad er også en kort kjøretur unna. Området har flere treningssentre, som Basic Norge, samt Sats på CC Vest og Røa som ligger i tilknytning til Røa bad. Røa bad er et flott svømmeanlegg med basseng og velværeavdeling.

Det er gode muligheter for både dagligvarehandel og utvidet shopping. Rema 1000 er kun en kort gåtur unna, og det er kort vei til både Røa Torg og CC Vest på Lilleaker. Begge senterne har et bredt servicetilbud, inkludert apotek, frisør, vinmonopol og dagligvarebutikker. For de som ønsker et større shoppingutvalg, er det kort vei til Lysaker, sentrum og Sandvika.

Området byr på flotte turmuligheter langs Lysakerelven, med fine gangveier som fører til Lysaker brygge og videre til Bogstadvannet. I tillegg er det kort vei til både Mærradalen, som tilbyr fine turstier og naturskjønne omgivelser. Her finner du også et stort rekreasjonspotensial med smale og brede stier som appellerer til både korte turer og lengre naturopplevelser. På vinterstid er det gode forhold for langrenn, og det er kort vei til Nordmarka med utallige tur- og skimuligheter, samt både Wyllerløypa og Tryvann alpinbakke.

Alt i alt har eiendommen en flott og praktisk beliggenhet, med nærhet til både naturskjønne turmuligheter, skole- og barnehagetilbud, samt et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Skoler og barnehager
Området sokner til Lysejordet - og Bjørnesletta skolekrets. Det er flere barnehager i området, bl.a. Skogfuglen, Lysejordet, Møllerfaret og Ullernkollen barnehage.

For ytterligere informasjon om barnehagetilbudet i området, se:
https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av vertikaldelt rekkehus og tilhørende parkeringsanlegg datert 30.05.2018.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av støyskjerm datert 20.09.2017.

Lovlighet:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Dør mellom bod og stue/kjøkken er fjernt. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Frits Kiærs vei 11 A - Oppføring av to eneboliger med felles parkeringskjeller, riving av garasje og småbebyggelse, flytting av avkjørsel og endring av eksisterende hus fra tomannsbolig til enebolig samt oppføring av underjordisk heis
Saksnummer: 202306029 - Byggesak
Status: Igangsettingstillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306029

Vesteråsveien 16 - 18 - Oppføring av 23 boliger med parkeringskjeller
Saksnummer: 202315442 - Byggesak
Status: Endret tillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315442

Vækerøveien 144 A - Oppføring av tre tomannsboliger og riving av eksisterende bebyggelse
Saksnummer: 202552510 - Byggesak
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552510

Vækerøveien 146 D-E - oppføring av to eneboliger - Hus A og B
Saksnummer 2025/09076 - Byggesak
Status: Under behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509076

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/28/570/3:
20.05.1958 - Dokumentnr: 5454 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1958 - Dokumentnr: 5816 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1958 - Dokumentnr: 8398 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1958 - Dokumentnr: 9689 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1980 - Dokumentnr: 13052 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2016 - Dokumentnr: 162389 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Vedr. Støyskjerm
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2016 - Dokumentnr: 339703 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Frits Kiærs vei godkjennes inntil videre sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:570
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776433 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Haus Utvikling AS
Org.nr: 946 810 207
Rett til en parkeringsplass i parkeringskjeller
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.2017 - Dokumentnr: 776453 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Haus Utvikling AS
Org.nr: 946 810 207
Rett til tre utomhus parkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2017 - Dokumentnr: 564546 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 156/817

31.10.2018 - Dokumentnr: 1483776 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 156/817
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

04.05.2018 - Dokumentnr: 732789 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:309 Snr:1 til og med Snr.286
Bestemmelse om flomvoll
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 750,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Foto kr. 5 000,-
Infoland - Kommunale opplysninge kr. 1 317,-
Infoland - Seksjonering kr. 325,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning, ca. kr. 18 650,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Samlet skal selger betale kr. 157 111,- 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 21. mai 2026

Megler
Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Megler 2
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Frits Kiærs vei 27

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.)	508 elever, 24 klasser	6 min gange, 0.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	150 elever, 14 klasser	8 min gange, 0.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	664 elever, 32 klasser	13 min gange, 1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	20 min gange, 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	26 min gange, 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min bil, 2.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min bil, 2.9 km

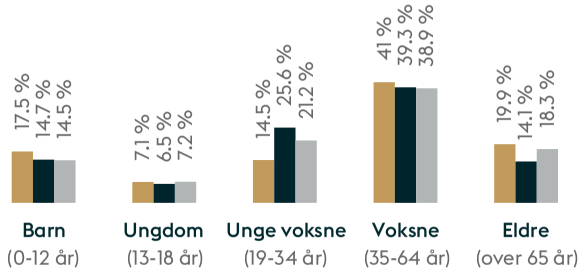
Offentlig transport

Møllefaret	Linje 42, 42N	3 min gange, 0.2 km
Åsjordet	Linje 1, 2, 3, 5	16 min gange, 1.2 km
Sollerud	Linje 13	4 min bil, 1.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min bil, 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min bil, 10 km

Barnehager

Skogfuglen barnehage (0-5 år)	56 barn	4 min gange, 0.3 km
Lysejordet barnehage (1-5 år)	87 barn	4 min gange, 0.3 km
Møllefaret barnehage (1-5 år)	58 barn	9 min gange, 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullernåsen vestre	1 172	494
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Lysejordet skole	4 min
Lysejordet borettslag, ballpla...	6 min
Basic Treningssenter	16 min
Mudo Røa	16 min

«Veldig trivelig boområde, særlig for barnefamilier. Noen av våre beste venner er vi blitt kjent med her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Frits Kiærs vei 27
0383 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2017
BRA:	160 m^2
BRA-i:	160 m^2
Rapportdato:	18.5.2026 (Gyldig til 18.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	20	9	0	0

Supertakst

GNR: 28 BNR: 570 SNR: 3

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Frits Kiærs vei 27
0383 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43060

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Taknedløp mangler bortledning av vann og det er manglende fall på terreng.
Rom under terreng	Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.
Yttervegger	Slitasje på kledning, kledning montert ned i vannbrett og fagmessig dårlig montering av musebånd.
Etasjeskille og gulv på grunn	Knirk i gulvet og nødbøy i parkettgulvet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Skade i platetoppen og misfarging/svertesopp i silikonfug.
Avløpsrør	Sen avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet.
Våtrom: Bad 2 etg - Overflater	Dørblad med fuktsvelling og misfarging/svertesopp i slikonfug.
Våtrom: Bad 3 etg. - Overflater	Mindre fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Manglende høydeforskjell mellom topp slukrist til topp gulvflis ved terskel.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagen bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endring gjelder:
Dør mellom bod og stue/kjøkken er fjernt. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt noen form for søknad om endring.

Selger opplyser at boligen fremstår slik den ble levert fra utbygger, og at eventuelle avvik fra byggetegninger er utført av utbygger."

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.5.2026	**18.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kanwar Gulshan Kumar**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Michael**
Navn:	**Natasha Sangar Kumar**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Michael**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Frits Kiærs vei 27, 0383 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**28**	Bruksnr:	**570**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2017**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det registreres enkelte sprekker i skjøter og overganger mellom himling og vegger. Rekkehuset er en brukt bolig, og det må påregnes bruksmerker og enkelte overflateskader.
Det bemerkes at gulvvarme ikke er funksjonstestet.

Takhøyder er målt til:
Kjeller:
Gang: 2,25 m.
Sluse: 2,26 m.
Bod: 2,25 m.
Vaskerom: 1,26 - 2,25 m.

1. etasje:
Stue/kjøkken: 2;39 m.

2. etasje:
Entré/gang: 2,41 m.

Soverom 1: 2,42 m.
Soverom 2: 2,41 m.
Soverom 3: 2,42 m.
Bad: 2,38 m.

3. etasje:
Stue: 1,27 - 3,38 m.
Soverom: 1,25 - 2,82 m.
Bad: 1,64 - 2,71 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
XXXX	Det er gjort arbeid i kjelleren i forbindelse med vannlekkasje. Arbeidet ble utbedret som en reklamasjon.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**27**	**27** Romfordeling: Gang, vaskerom, sluse og bod.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Stue/kjøkken.	**0**	**0**	**32**
2. etasje	**48**	**48** Romfordeling: Entré, soverom x 3 og bad.	**0**	**0**	**0**
3. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Stue, soverom og bad.	**0**	**0**	**12**
Totalt m²	**160**	**160**	**0**	**0**	**44**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	41	38	3
Totalt m^2	**41**	**38**	**3**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg med elbil lader.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informer om arbeidet etter byggeår.	
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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**

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved platting.
Det er registrert ikke tilfredsstillende fall på terreng bort fra boligen, med fare for at vannsamlinger kan stå inn mot grunnmur.

Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast på bakken ander steder en ved plattingen.
Løsningen fungerer ved normal nedbør, men kan medføre fare for vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedløp til drenssystem eller forlengelse av utkast

Info: Selger informerer om at det tidligere har vært vannlekkeasje inn i kjelleren ved styrtregn. Skaden ble utbedret som en reklamasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vann ledes ikke bort fra bygningen og kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og terreng.
Det anbefales å etablere utkast eller lede vannet bort fra bygningen på en kontrollert måte.

Kan føre til vannansamling mot grunnmur og økt fuktbelastning over tid.
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen og justere terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert ved en visuell kontroll.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Selger informerer om at det er gjort arbeid i rom under terreng/kjeller i forbindelse med vannlekkasje.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

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

Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i rom bak kjøkkenet.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Info: Det var ikke mulig å ta hull i ytterveggen i kjelleren da veggen var av betong.
Det er ikke foretatt hulltaking utover minstekravet. Kravet i forskrift krever at det tas ett hull i utfóret vegg eller oppfóret gulv i rom under terreng. Det kan ikke utelukkes skader på andre steder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsningen kan medføre oppsamling av fukt i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader og nedbrytning over tid.
Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

Det anbefales å følge opp forholdet. Ved oppgradering bør veggkonstruksjonen vurderes utbedret med mer hensiktsmessig løsning.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse.



Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse med utgang fra 3 etg på ca 12 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Takterrassen fremstår med normal stand basert på alder. Normal vedlikehold/vask/beis bør påregnes for lengts mulig levetid.

Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen og fall inspisert/kontrollert. Kun kontrollert i området hvor det var luke/åpning.
Begrenset inspeksjon medfører at eventuelle avvik ikke kan utelukkes.
Det anbefales kontroll av tekkingen når en gang terrassebord skal skiftes og jevnlig kontroll av takoverflater på innvendig himling.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en platting med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje på ca 32 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeidet etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Platting fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Ingen strakstiltak anses som nødvendig utover normal vedlikehold/ vask og beis for lengt mulig levetid.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører med treramme og 2-lags glass. Inngangsdør med malt overflate og glass. Ståldør mellom garasjeanlegg og sluse. Dør mellom sluse og gang med brann og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeidet etter 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-1
Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Enkelte bruksmerker er registrert på enkelte dører. Strakstiltak anses ikke som nødvendig da dørene fungerer som tiltenkt. Overflatebehandling gjøres ved behov.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Selger informerer om at fasaden på malt i 2020 i regi av sameiet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
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 registreres punktråte i nedre del av kledning. (Yttervegg ved kjøkken). Det registreres stedvis malingsavskalling/slitasje på kledning. Panelbord er ført ned til beslag/vannbrett over og under vindu. Musebånd under lufting er ikke fagmessig montert, og det er registrert glippe. Det registreres løse fasadeplate ved inngangspartiet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skader og feil utførelse kan gi økt fuktbelastning og risiko for videre nedbrytning av kledning. Mangelfull tetting kan også gi økt risiko for skadedyr kan trenge inn mellom kledning og vegg. Det anbefales å skifte skadet kledning og utføre nødvendig overflatebehandling. Dette for lengst mulig levetid av kledning. Utførelse av panel og musebånd bør utbedres for å sikre korrekt funksjon. Fasadeplatene: Kan føre til videre skadeutvikling og at de løsner. Det anbefales å feste fasadeplatene.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Ingen synlig tegn til avvik ved en visuell kontroll gjort fra takterrassen er registrert.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Saltak på hvoedbygget og flatt tak på takterrassen.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1

Tilstandsgrad er basert på alder.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takterrasse og bakke er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader ved en visuell kontroll under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
Type tekking	Papp, Metallplater

Papp takterrassen/balkongen.
Metallplater på hovedtaket.

Inspisert fra	Annet
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke informert om arbeider etter byggeår.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll fra takterrasse/bakke/takvindu. Tilstandsgrad er basert på alder.

Det er foretatt kontroll fra bakkenivå/takterrassen/takvindu, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig taktekking som er mulig å registrere fra bakkenivå/takterrassen/takvindu.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken/takterrasse/takvindu. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det. Eventuelle tiltak må vurderes etter kontroll.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Trebjelkelag mellom kjeller og 1, 2 ot 3. etasje.
Støpt plate på grunn i kjeller.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

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

Det registreres stedvis knirk i gulvet og noe svikt/nødbøy i parkettgulvet ved kjøkken/stue.

Kjeller:
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 1 mm.
Ved enkel nivellering i bod registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 1 mm.

1. etasje:
Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 4 mm.

2. etasje:
Ved enkel nivellering i soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 11 mm.

3. etasje:
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i soverom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 8 mm.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Etasjeskille er målt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kan gi redusert komfort og indikere bevegelser i underliggende konstruksjon.
Det anbefales å følge opp forholdet. Ved behov bør underlag kontrolleres og utbedres.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det registreres skade i hjørnet på platetoppen samt sprekk.
Det registreres misfarging/svertesopp i silikonfug overgang benkeplate/vegg.

Kjøkkenet er vurdert ut fra en helhetsvurdering av overflater og hva som anses som normal slitasje. Som brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:
Aubo kjøkken fra 2017. Kjøkkenet har profilerte laminerte fronter og fronter med sprosser og glass. Granitt benkeplate med underlimt vask med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og trådløs automatisk vannstopper.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kan føre til videre skadeutvikling og redusert funksjon over tid.
Det anbefales å vurdere utskifting av platetoppen.

Kan indikere fuktpåvirkning/ manglende vedlikehold, det gi redusert levetid på fugene over tid.
Anbefaler å se på muligheten til å vaske dette bort om mulig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagen bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endring gjelder:
Dør mellom bod og stue/kjøkken er fjernt. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt noen form for søknad om endring.

Selger opplyser at boligen fremstår slik den ble levert fra utbygger, og at eventuelle avvik fra byggetegninger er utført av utbygger."

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det registreres sen avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet. Ellers er det ikke registrert synlig avvik ved en visuell kontroll.

Info:
Det er etablert en stakeluke på avløpsrør plassert i sjakt på vaskerommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kan indikere begynnende tilstopping, dette gir redusert funksjon.
Det anbefales å rense avløpet med egnet produkt og kontrollere funksjonen. Dersom dette ikke fungerer anbefales det å kontakte rørlegger for ytterligere undersøkelser. Tiltak må vurderes etter kontroll.

6.15 Vannledninger



Fordelerskap på vaskerom.



Fordelerskap bad i 2 etg.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll.

Fordelerskap er montert på vaskerom og bad i 2 etg.
Hovedstoppekran er montert på vaskerommet og fungerer som tiltenkt. Anbefaler å gjøre seg kjent med plassering samt funksjonsteste 2 ganger i året.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap montert i boden.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i boden.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Nyanlegg.
"Installasjon av 2 stk 3-mannsbolig inkl garasje iht tilbud. datert 06.05.2016."
Samsvarserklæring er datert 21.06.2017.

Merknad: Det registreres sprekk i displayet på termostaten i boden.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll er registrert.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ingen synlig avvik ved en visuell kontroll.

Ventilasjonsaggregatet er montert i boden i kjelleren.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.19 Våtrom: Bad 2 etg



Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad fra byggeår. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra FM Mattsson, veggmontert toalett, servantskap med en bredde på 90 cm med hvit servant med blandebatteri. Vannfordelerskap. Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det er påvist misfarging/svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjsonen og fuger. Glippe i silikonfug overgang gulv/vegg.

Det er ikke registrert fall på 1:100 utenfor dusjen .
Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad: Kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning over tid. Det anbefales å utbedre skadet område og overflatebehandle dørbladet i topp og bunn. Dette for å hindre vurder utvikling av svelling.
Svertesopp kan skyldes manglende vedlikehold/vask. Anbefaler å se på muligheten til å vaske misfarging/svertesopp bort. Om dette ikke fungerer bør det på sikt påregnes å skifte silikonfug. Utbedring/utskifting av silikonfug med glippe/sprek bør påregnes i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen synlig avvik ble registrert ved en visuell kontroll.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår med normal stand basert på alder.

Det er fremlagt dokumentasjon TECEprofil innebyggetssisterne m/Sealingbag.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom inn mot våtsone.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 54,5 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.20 Våtrom: Bad 3 etg.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggeår. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme.
Badet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjhode med blandebatteri fra FM Masstton. Veggmontert toalett, servantskap med en bredde på ca 90 cm med blandebatteri, veggmontert speil med innfelt lys. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Mindre fuktsvelling registrert i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Kan gi økt fuktopptak og redusert levetid over tid.
Det anbefales å overflatebehandle dørbladet og følge opp skadet område.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det er fremlagt dokumentasjon TECEprofil innebyggetssisterne m/Sealingbag.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra trappen og inn mot våtsone.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 52,4 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.21 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerom fra byggeår. Rommet har flis på gulv. Malte plater på vegger og malt betong. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme.
Vaskerommet er utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran. Innredning: Laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras, profilerte malte fronter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Det er ikke informert om arbeidet etter byggeår.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 20 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dette avviket, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann.
Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer vaskerommet evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Det kan vurderes montering av lekkasjestopper som et risikoreduserende tiltak (påvirker ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår med normal stand i henhold til alder. Ingen avvik med behov for tiltak registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra boden og inn mot vaskerommet. Bunnsvillen var av stål og det er gjort søkt i nærmeste treverk.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 52,2 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

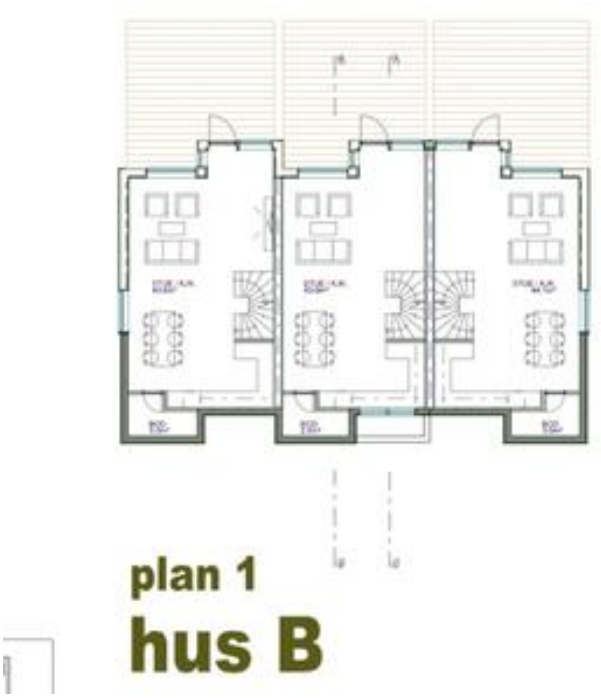
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

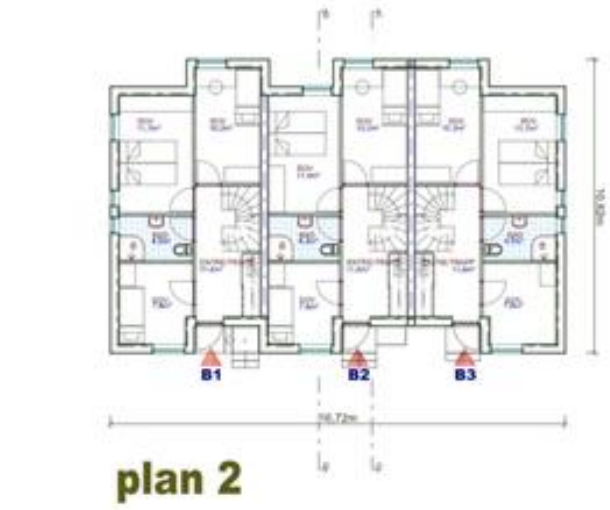
Kjeller



1. etasje



2. etasje



3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kanwar Gulshan Kumar	9578-5999-4-1168828	2026-05-21 12:27:19
Natasha Sangar Kumar	9578-5999-4-2787067	2026-05-21 12:40:36

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0164/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frits Kiærs vei 27, 0383 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Natasha Sangar Kumar, Kanwar Gulshan Kumar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. 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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 23622050
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Få uker etter innflytting i 2017 var det en hendelse med oversvømmelse og vanninntrenging i kjeller etter styrtregn. Min forståelse er at mye overvann kom bråtт på vår tomt fra nabotomt (grønt areal). Dette ble en forsikringssak, og vår innvendige kjellerentre, kjellergang, kjellerbod og vaskerom ble bygget opp på ny. I tillegg ble det satt i gang utbedringstiltak utvendig. Det ble etablert en flomvoll på nabotomten for å hindre at overvann fra nabotomt skulle komme på vår tomt, det ble lagt opp til at vannet går ut i veien direkte fra nabotomten. I tillegg ble det i garasjekjeller etablert en ekstra pumpe i kummen. Etter denne ene hendelsen og utførte tiltak så har dette ikke skjedd igjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Urbanium (utbygger), 2017.

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

Nei

Eventuell kommentar: Urbanium (utbygger), 2017.

---

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: Sameiet har hatt vedlikehold og fått malt fasaden i 2020 ihht. originale fargekoder, da det var anbefalt å gjøre dette noen få år etter innflytting. Arturs Knopkens, ProffeMalere, 2020.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over rundt håndtering overvann i 2017.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DE Elektro, 2017 gjorde alt arbeid før vi flyttet inn. Senere ble varmekabler i oppkjørselen utbedret.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader på garasjeplassen. BluTec AS, 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over vedr. håndtering overvann.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Pumpekum, som beskrevet.

---

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

Eventuell kommentar: Se kommentar rundt håndtering overvann og utbedring gjort i 2017.

---

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.

Ja

Beskriv: Vi har oppdaget noe som kan være skjeggkre/sølvkre. Siden 2017 har vi totalt sett omtrent 5 til 10 stk (ca. estimat). Det kommer rådyr ned til friarealområdet som vi kan se fra vinduet, et vakkert syn på naturen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av takstmann 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av takstmann 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Platetoppen gir en feilmelding av og til når det blir litt vannsøl på den. Den har vi måttet resette med å ta sikringen av/på. Vi har hatt svært stor glede av å bo her. Å grense til et flott grøntareal samt ha nær bilfri vei til barnehage og skole er uvurderlige kvaliteter. Huset i seg selv har vært fantastisk for familien. Håper det blir et flott hjem og opplevelse for ny eier.

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: 22-0164/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Natasha Sangar Kumar	**2026-05-21**	**Kanwar Gulshan Kumar**	**2026-05-21**

Identifikasjon	Identifikasjon
Natasha Sangar Kumar	Kanwar Gulshan Kumar

Signicat

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

Sameiet Frits Kiærs vei 23-33

Vår ref: 22-0164/24
Oslo, 13.05.2026

Megleropplysninger på Frits Kiærs vei 27 - gnr. 28, bnr. 570, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Natasha Sangar Kumar	Frits Kiærs vei 27, 0383 Oslo	26.09.1985
Kanwar Gulshan Kumar	Frits Kiærs vei 27, 0383 Oslo	10.06.1984

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

Navn på				
Styreleder	Navn **Kai Bao**	Tlf. **98243947**	E-post. **paeanball@gmail.com**	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 28	Bnr. 570	Snr. 3	Kommune Oslo
Sameiets org.nr:	919215313	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Vækerøveien 146E		
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. **Storebrand, forsikringsnummer 9334612**			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☑ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Ingen lån					
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 85 957,-	Seksjonens andel formue? Kr 14 325,-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 285,-	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: vedlikehold, forsikring, renovasjonsgebyr, strøm og vann		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.? Det er pt ikke gjennomført sameiermøte i 2026 og det er ikke bestemt hva fellesutgifter vil være fra 2027	☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.01.2027	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	325,-	Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☑ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☑ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Other things might be relevant is that there was one unit that had water leakage damage due to the drain transition below the bathroom, and in the end, the insurance covered the repair. But during the inspection, the cause was some potential building/design error related to the drain transition and extra plastic covering. MycoTeam is suggesting that we sample other units to check if other units have the same issue. We are in the process of handling this. If yes, we need to get it repaired potentially through a case with the developer.

For Sameiet Frits Kiærs vei 23-33

18/05/2026, Oslo — Sted, dato

Kai Bao — Signatur

Med vennlig hilsen

Lasse Staxrud Pedersen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
+47 934 93 852 / l.s.pedersen@nordvikbolig.no

Sameiet Frits Kiærs vei 23-33
Financial Reporting 2024, Budget 2025/26

	2025	2026
Adjustment, income	3.0 %	3.0 %
Adjustment, costs	5.0 %	5.0 %

What	Type	2021	2022	2023	2024	2025_B	2026_B	Comments
Income	Husleie	158,262	164,232	182,748	193,443	199,246	205,224	
	Renter			97	984	1,476	1,520	
	Forsikringssak			60,688				
	Pergola (innbetaling sameiere)			17,880				
	El.feil.	28,139						
Inc.total		**158,262**	**164,232**	**261,413**	**194,427**	**200,722**	**206,744**	
Expenses	Kommunale avgifter	- 67,607	- 70,713	- 83,323	- 96,086	- 105,636	- 110,918	
	Forsikring	- 28,510	- 25,839	- 36,957	- 33,820	- 35,511	- 37,287	
	Strøm	- 18,282	- 20,595	- 33,787	- 19,818	- 20,809	- 21,849	
	Brannanlegg	- 9,246	- 7,082			-	-	
	Garasje vask	- 6,638	- 6,638	- 8,513	- 6,206	- 6,517	- 6,842	
	Ventilasjonsservice	- 3,750		- 955		-	-	
	Pumpe	- 3,200		- 7,390	- 7,788	- 8,177	- 8,586	
	Div utlegg	- 2,145	- 4,644	- 9,522	- 7,060	- 9,413	- 9,884	Assumed additional expenses
	Garasjeport avtale	- 2,130	- 2,744	- 4,513	- 2,345	- 2,462	- 2,585	
	Bank	- 1,030	- 982	- 909	- 857	- 900	- 945	
	Sluk vask			- 13,575		-	- 14,500	
	Reparasjon garasjeport, innbrudd		- 13,178			-		
	Befaring, Mycoteam		- 15,533			-		
	Pergola			- 17,884		-		
	Elektro jobb			- 4,213		-		
	Forsikringssak, vannskade				-8,162.50	-		
	Fasade reparasjon NY!					- 3,000		Estimate
	Male trapp NY!					- 3,000		Estimate
Exp.total		**- 142,537**	**- 167,945**	**- 221,539**	**- 182,142**	**- 195,424**	**- 213,396**	
Grand Total		15,725	- 3,713	39,874	12,285	5,298	- 6,652	
	Cash balance							
	Beginning balance 1.1	23,225	38,950	35,237	75,110	87,395	92,693	
	Ending balance 31.12	38,950	35,237	75,110	87,395	92,693	86,041	

HUSLEIE

	2023 husleie	2024 husleie	2025 husleie	2026 NEW	(delta)
hus 23	2867	3096	3189	3285	96
hus 25	2812	3037	3128	3222	94
hus 27	2867	3096	3189	3285	96
hus 29	2168	2342	2412	2484	72
hus 31	2130	2301	2370	2441	71
hus 33	2168	2342	2412	2484	72

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger ifm. seksjonering og vil kunne bli endret ifm. ferdigstillelse av prosjektet og på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Frits Kiærs vei 23-33

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Oslo.Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr. 570 i Oslo kommune, seksjonert i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den …….

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen den enkelte bruksenheten. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens hoveddel i BRA areal.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel, er tilleggsdeler eller fellesareal.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Vedrørende parkering:

- Parkeringsplasser som er organisert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett kan ikke overdras uten sammen med seksjonen.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder garasjeanlegg og inngangsdører til fellesareal er sameiets ansvar.

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger ifm. seksjonering og vil kunne bli endret ifm. ferdigstillelse av prosjektet og på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av èn leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 10
SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

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

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger ifm. seksjonering og vil kunne bli endret ifm. ferdigstillelse av prosjektet og på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13
OM SAMEIERMØTET
I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon èn stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET
Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom

Dette utkastet til vedtekter utarbeidet av utbygger ifm. seksjonering og vil kunne bli endret ifm. ferdigstillelse av prosjektet og på bakgrunn av kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen.

vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

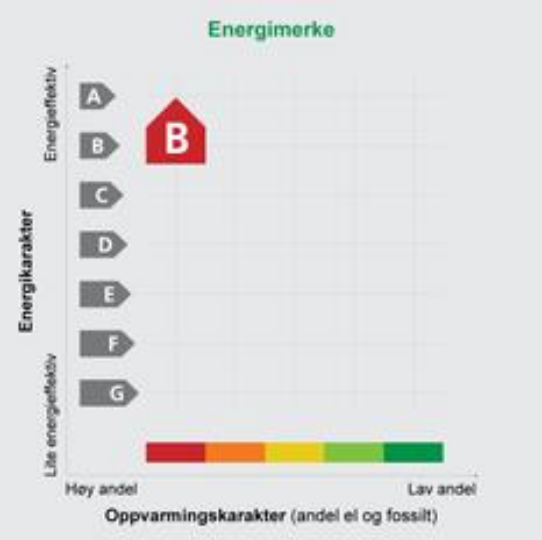
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

◆ ◆ ◆ ◆

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Frits Kiærs vei 27
Postnr	0383
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	28
Bnr.	570
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300552749
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-860370
Dato	02.03.2018



Eier	Kanwar Gulshan Kumar / Natasha Sangar Kumar
Innmeldt av	Context as v/ Rolf Hagen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	REKKEHUS	
Byggeår:	2018	
BRA:	162,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frits Kiærs vei 27
Postnr/Sted: 0383 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.03.2018 16:02:35
Energimerkenummer: A2018-860370
Ansvarlig for energiattesten: Kanwar Gulshan Kumar / Natasha Sangar Kumar
Energimerking er utført av: Context as v/ Rolf Hagen

Gnr: 28
Bnr: 570
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300552749

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	590427175
ByggIdentId	551663185
BruksenhetsIdentId	551674035
AdresseIdentId	554627949
VegAdresseIdentId	285178694
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	28
Bnr.	570
Snr.	3
Fnr.	
Gateadresse	Frits Kiærs vei 27
Postnummer	0383
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300552749
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	Rekkehus
Dato fil opprettet	02.03.2018
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	161 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	47 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	162 m²
Totalt BRA	162 m²
Oppvarmet luftvolum	467 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.3.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Context as
Navn person	Rolf Hagen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	35,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,3
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	4,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17682 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	109,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12300 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17682 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17682 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17682 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0164/24
Vår referanse: 3736621/26265021
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 22

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
564546	200	30.5.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	570	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/564546/200
Uthentet 2025-04-28 11:07

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602164625
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
140765	BANSEVICIUS DALIUS	H0201	LILLERUTS VEI 83, 1364 FORNEBU
150565	BANSE JOVITA	H0201	LILLERUTS VEI 83, 1364 FORNEBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	570

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	570	0	1	156 / 817	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	570	0	2	153 / 817	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	570	0	3	156 / 817	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	570	0	4	118 / 817	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	570	0	5	116 / 817	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	570	0	6	118 / 817	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29/5-17,

Doknr: 564546 Tinglyst: 30.05.2017
STATENS KARTVERK

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	570		

* **2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
150565[redacted]	Jovita Banse		1/2
140765[redacted]	Dalius Bansevicius		1/2

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
24/5-17. Mendsund

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

S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	156	B	11				21				31			
2	B	153	B	12				22				32			
3	B	156	B	13				23				33			
4	B	118	B	14				24				34			
5	B	116	B	15				25				35			
6	B	118	B	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	817			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 817 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

* Rettet etter avtale med Tone-Lise Pettersen 24/5-17. Mendsund

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

ESPEN A. PAY FOR URBANIUM AS MTT. GENERALFULLMAKT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO, 25.04.17		ESPEN. A PAY FOR URBANIUM AS IHT. GENERALFULLMAKT (ORGNR. 946 810 267)	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

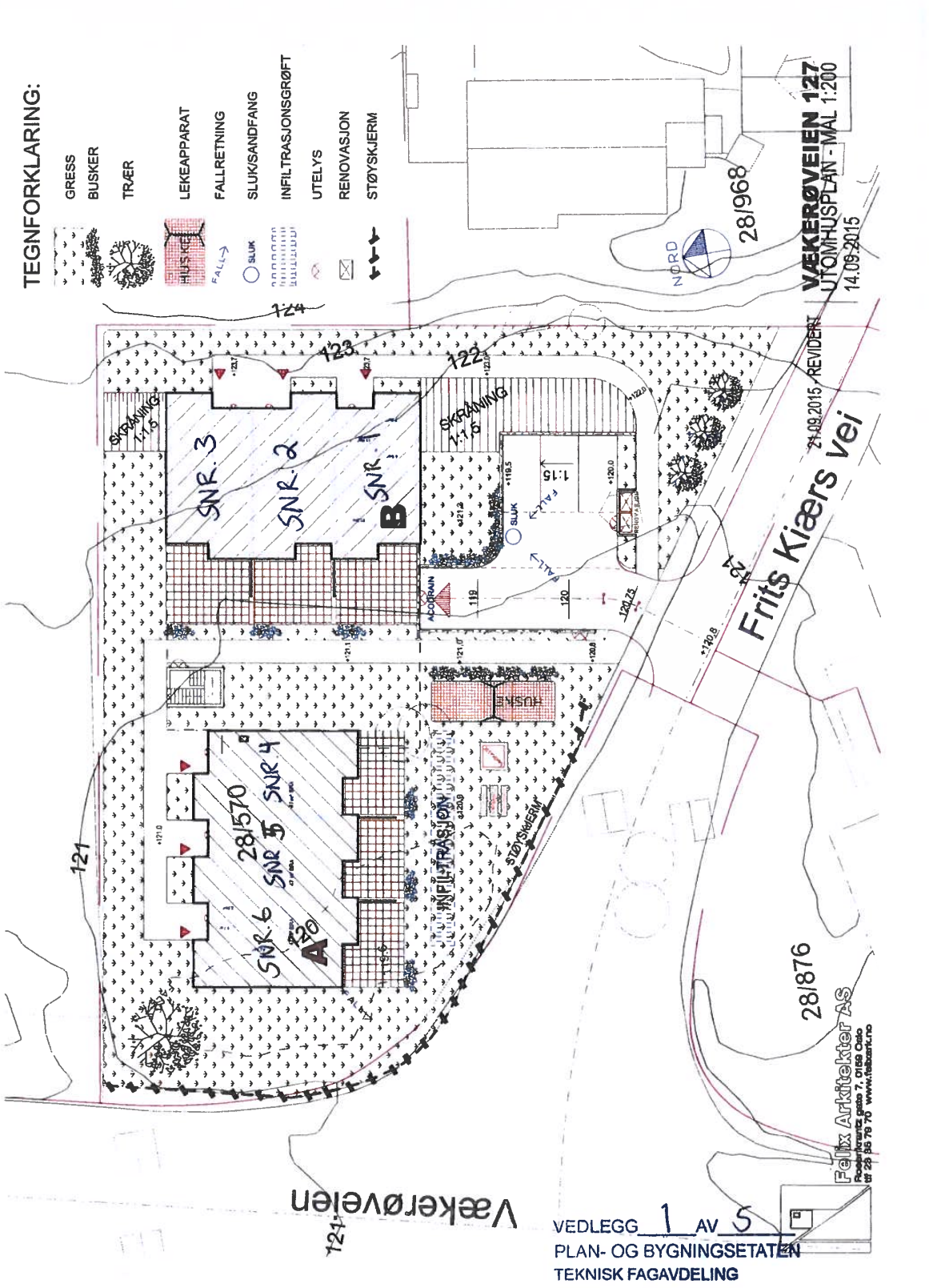
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	570		176	**i Oslo kommune**

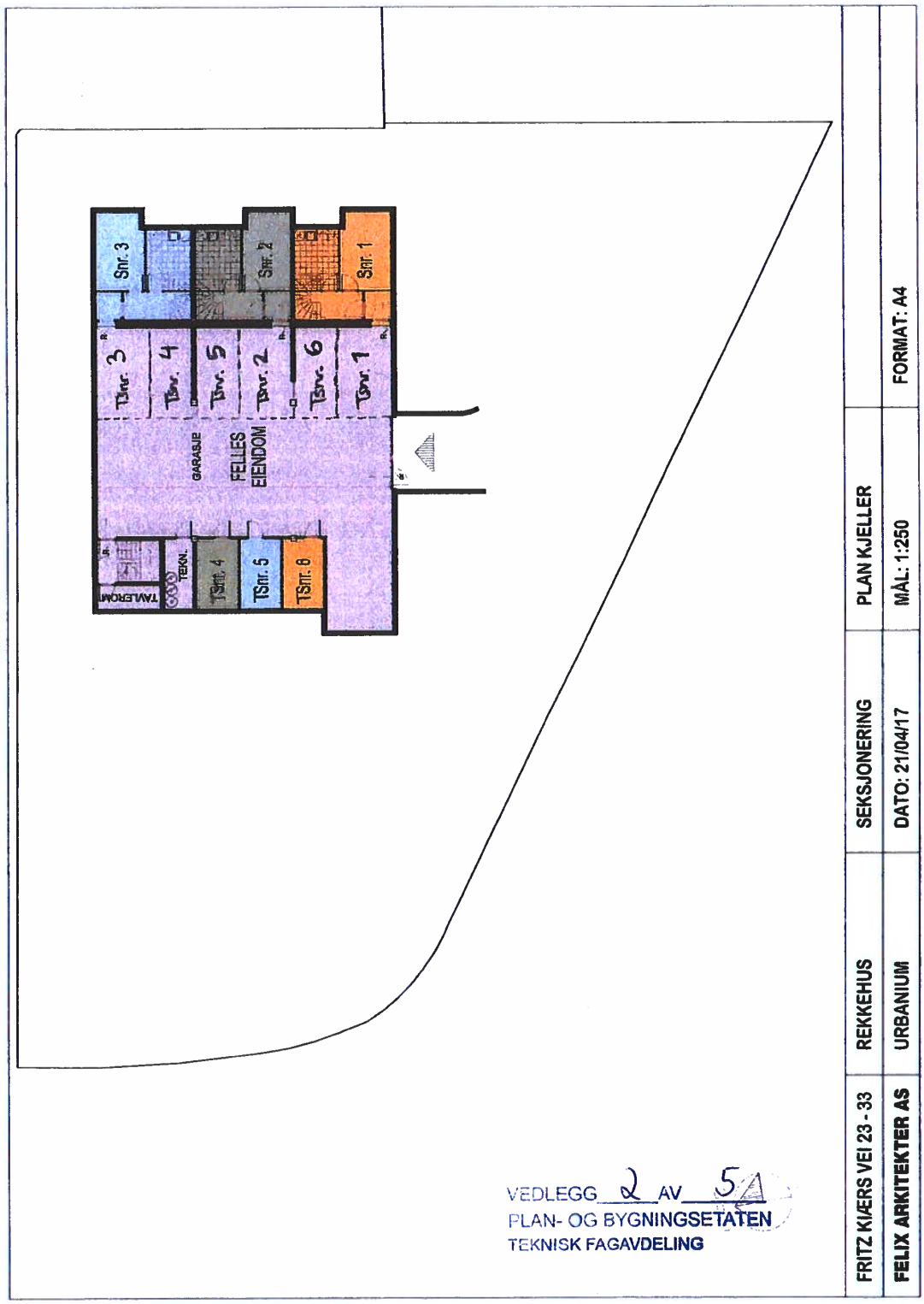
Dato	Underskrift	Stempel
24.5.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
Tsnr. 3
Tsnr. 4
Tsnr. 5
Tsnr. 2
Tsnr. 6
Tsnr. 1
GARASJE
FELLES EIENDOM
TAVLEROM
TEKN.
TSnr. 4
TSnr. 5
TSnr. 6
FRITZ KJÆRS VEI 23 - 33
FELIX ARKITEKTER AS
REKKEHUS
URBANIUM
SEKSJONERING
DATO: 21/04/17
PLAN KJELLER
MÅL: 1:250
FORMAT: A4
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 6
FELLES EIENDOM
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FRITZ KIÆRS VEI 23 - 33
FELIX ARKITEKTER AS
REKKEHUS
URBANIUM
SEKSJONERING
DATO: 19/04/17
PLAN 1
MÅL: 1:250
FORMAT: A4


Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
FELLES EIENDOM
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 6
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FRITZ KLÆRS VEI 23 - 33
REKKEHUS
PLAN 2
FELIX ARKITEKTER AS
URBANIUM
SEKSJONERING
DATO: 19/04/17
MÅL: 1:250
FORMAT: A4


Snr. 3
Snr. 2
Snr. 1
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 6
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
FRITZ KLÆRS VEI 23 - 33
REKKEHUS
SEKSJONERING
PLAN 3
FORMAT: A4
FELIX ARKITEKTER AS
URBANIUM
DATO: 19/04/17
MÅL: 1:250

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0164/24
Vår referanse: 3736622/26265026
Bestilling: C3 2025-04-28 (7) 19

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1483776	200	31.10.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	570	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1483776/200
Uthentet 2025-04-28 11:04
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602431496
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
260985	KUMAR NATASHA SANGAR		FRITS KIÆRS VEI 27, 0383 OSLO
190386	LINDH KARI LILLELØKKEN		FRITS KIÆRS VEI 33, 0383 OSLO
150484	VATN CECILIE G DÅNMARK		FRITS KIÆRS VEI 23, 0383 OSLO
300781	LEKOVIC DARKO		FRITS KIÆRS VEI 29, 0383 OSLO
220378	LIDICKY LUDVIK		FRITS KIÆRS VEI 31, 0383 OSLO
271183	VOGT ANDERS ERIKSTAD		FRITS KIÆRS VEI 23, 0383 OSLO
160379	HA HYEON JIN		FRITS KIÆRS VEI 31, 0383 OSLO
100684	KUMAR KANWAR GULSHAN		FRITS KIÆRS VEI 27, 0383 OSLO
031177	BRODTKORB ANA		FRITS KIÆRS VEI 25, 0383 OSLO
280785	LINDH JOAKIM NIKLAS L		FRITS KIÆRS VEI 33, 0383 OSLO
120366	BRODTKORB TRUELS HEMING		FRITS KIÆRS VEI 25, 0383 OSLO
071081	LEKOVIC MYRIAM		FRITS KIÆRS VEI 29, 0383 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	570

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1483776 Tinglyst: 31.10.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
26.10.18

26.10.2018 14.00

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

27/9-17

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

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	28	570		1-6

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
150565 [redacted]	Jovita Banse		1/2
140765 [redacted]	Dalius Bansevicius		1/2
	SE SAMTYKKER		

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	156	BG	11				21				31			
2	B	153	BG	12				22				32			
3	B	156	BG	13				23				33			
4	B	118	BG	14				24				34			
5	B	116	BG	15				25				35			
6	B	118	BG	16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 817				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 817 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Endringen innebærer at samtlige 6 seksjoner får tillagt utomhusareal som tilleggsdel fra fellesareal. Endringen medfører ellers ingen endring av brøken.

Signaturer

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

ESPEN A. PAY FOR URBANIUM AS HJT. GENERALFULLMAKT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 22/6-17		ESPEN Å. PAY FOR URBANIUM AS HFT. GENERALFULLMAKT (ORG.NR. 946 810 207)	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
	SE SAMTYKKER	
	ALLE HAR SIGNERT	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

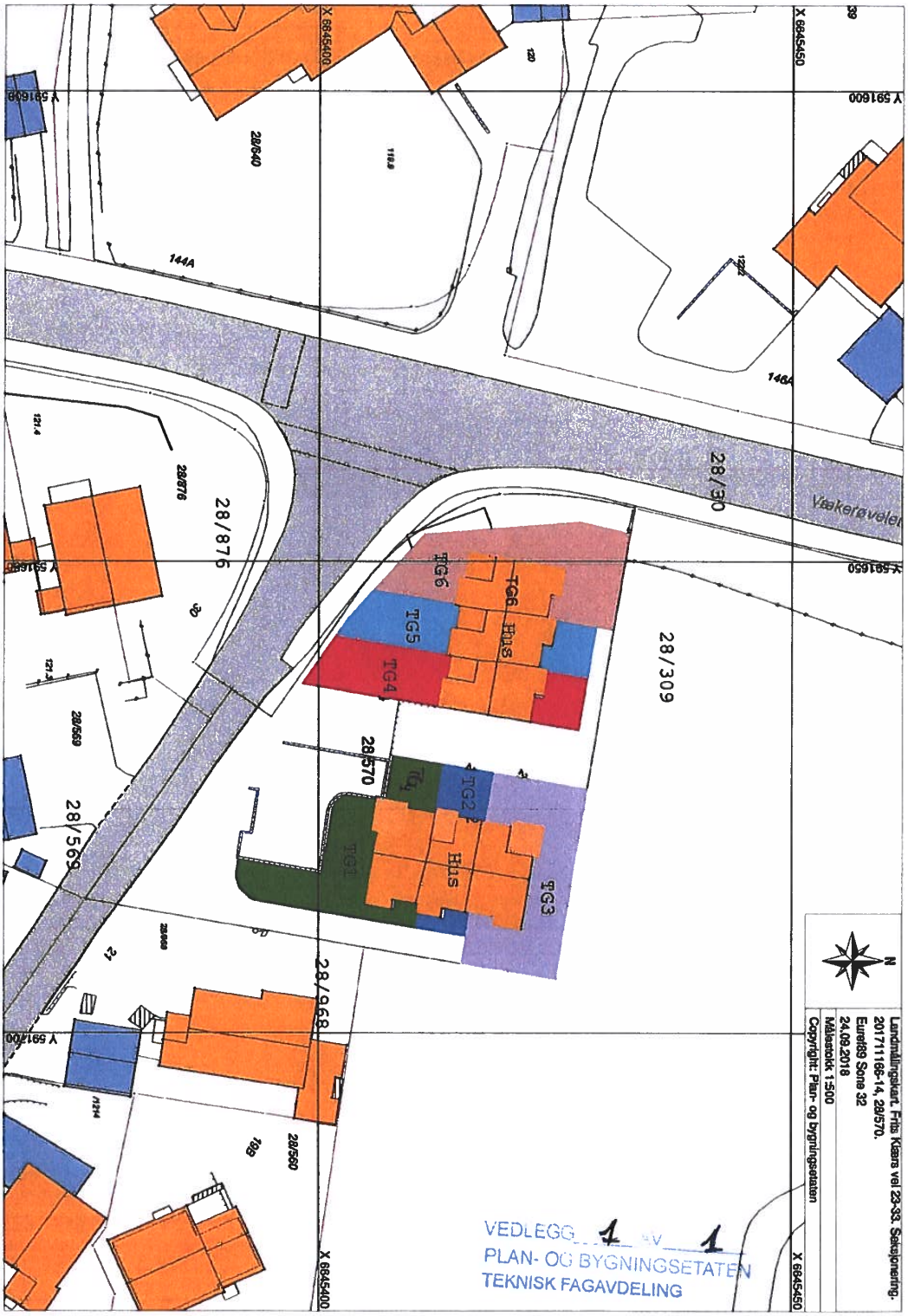
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
29	570		1-6	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
1.12.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


28/30
Vækerøveien
28/309
28/570
28/569
28/875
28/876
28/968
28/560
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
Hus
Landmålingskart. Frits Kiærs vei 23-33. Seksjonering.
20171186-14, 28/570.
Euref89 Sone 32
24.09.2018
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Samtykke til reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1 i Oslo kommune, samtykker herved undertegnede til reseksjonering av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, iht. begjæring om reseksjonering hvor deler av fellesareal tillegges seksjonene 1-6 som tilleggsdel. Begjæringen er signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) den 22. juni 2017 iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius og sendt til Oslo kommune før overskjøtingen av eiendommen.

Oslo, den 28.06.17

Gunvor Cecilie Dåmark Vatn
Fnr: 150484 [redacted]

Anders Erikstad Vogt
Fnr: 271183 [redacted]

Samtykke til reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 2 i Oslo kommune, samtykker herved undertegnede til reseksjonering av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, iht. begjæring om reseksjonering hvor deler av fellesareal tillegges seksjonene 1-6 som tilleggsdel. Begjæringen er signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) den 22. juni 2017 iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius og sendt til Oslo kommune før overskjøtingen av eiendommen.

Oslo, den 28.06.17

Truels Brodtkorb
Fnr:
120366 [redacted]

Ana Brodtkorb
Fnr:
031177 [redacted]

Samtykke til reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 3 i Oslo kommune, samtykker herved undertegnede til reseksjonering av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, iht. begjæring om reseksjonering hvor deler av fellesareal tillegges seksjonene 1-6 som tilleggsdel. Begjæringen er signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) den 22. juni 2017 iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius og sendt til Oslo kommune før overskjøtingen av eiendommen.

Oslo, den 29/06/17

Kanwar Gulshan Kumar
Fnr: 100684 [redacted]

Natasha Sangar Kumar
Fnr: 260985 [redacted]

Samtykke til reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 4 i Oslo kommune, samtykker herved undertegnede til reseksjonering av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, iht. begjæring om reseksjonering hvor deler av fellesareal tillegges seksjonene 1-6 som tilleggsdel. Begjæringen er signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) den 22. juni 2017 iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius og sendt til Oslo kommune før overskjøtingen av eiendommen.

Oslo, den 29.06.2017

Darko Lekovic
Fnr: 300781 [redacted]

Myriam Lekovic
Fnr: 071081 [redacted]
med fullmakt

Samtykke til reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 5 i Oslo kommune, samtykker herved undertegnede til reseksjonering av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, iht. begjæring om reseksjonering hvor deler av fellesareal tillegges seksjonene 1-6 som tilleggsdel. Begjæringen er signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) den 22. juni 2017 iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius og sendt til Oslo kommune før overskjøtingen av eiendommen.

Oslo, den 30. 06. 2017

Hyeon ~~Heyon~~ Jin Ha
Fnr: 160379 [redacted]

Ludvik Lidicky
Fnr: 220378 [redacted]

Samtykke til reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Som hjemmelshaver av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 6 i Oslo kommune, samtykker herved undertegnede til reseksjonering av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, iht. begjæring om reseksjonering hvor deler av fellesareal tillegges seksjonene 1-6 som tilleggsdel. Begjæringen er signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) den 22. juni 2017 iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius og sendt til Oslo kommune før overskjøtingen av eiendommen.

Oslo, den 30.6.17

Kari Lilleløkken Lindh
Fnr: 190386 [redacted]

Joakim Lindh
Fnr: 280785 [redacted]

Erklæring vedrørende reseksjonering av gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune

Det vises til begjæring om reseksjonering datert 22. juni 2017 av eiendommen gnr. 28 bnr. 570 snr. 1-6 i Oslo kommune, signert av Espen A. Pay for Urbanium AS (org.nr: 946 810 207) iht. generalfullmakt fra Jovita Banse og Dalius Bansevicius. Det erklæres herved at styret i Sameiet Frits Kiærs vei 23-33 er kjent med reseksjoneringsbegjæringen som ble inngitt før overtakelsen av eiendommen og sameiet, og at styret samtykker til begjæringen.

Oslo den 28.6.17

For Sameiet Frits Klærs vei 23-33:

Styreleder Kari Lindh Lilleløkken

Styremedlem Gunnvor Cecilie Dånmark Vatn

Styremedlem Truels Brodtkorb

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 20.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201513335-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Guro Langemyhr	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VÆKERØVEIEN 127	Eiendom:	28/570/0/0
Tiltakshaver:	URBANIUM AS	Adresse:	Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO
Søker:	FELIX ARKITEKTER AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Gjerde	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Vækerøveien 127

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av støyskjerm, mottatt 15.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513335			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oppriss mot gate		11.01.2016	6/12
Situasjonsplan		08.02.2016	9/2
Avkjørselsplan		08.02.2016	9/3

Klagefristen er tre uker

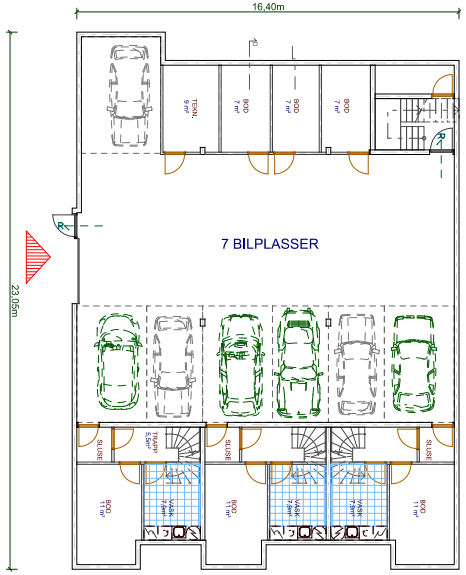
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

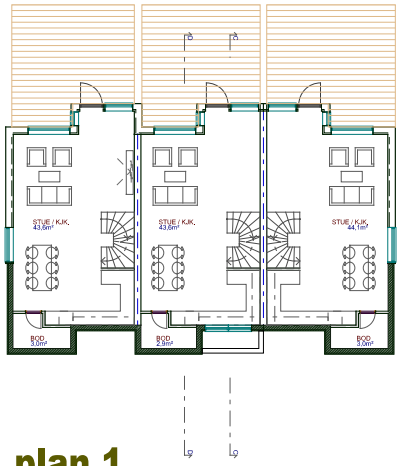
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.09.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

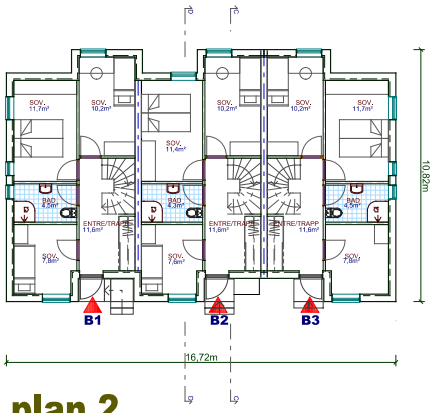
Kopi til:
URBANIUM AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO, post@urbanium.no



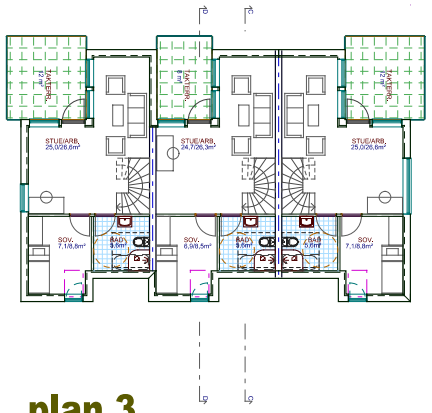
plan K



plan 1



plan 2



plan 3

hus B

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo
tlf 23 35 79 70 www.felixark.no

KJELLERPLAN - 07.03.2016
KORRIGERT - 08.01.2016
KORRIGERT - 02.11.2015

VÆKERØVEIEN 127

ETASJEPLANER, MÅL 1:200
14.09.2015

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 30.05.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201512930-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Elisabeth Alvilde Stalvik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITS KIÆRS VEI 23 - 27	Eiendom:	28/570/0/0
Tiltakshaver:	URBANIUM AS	Adresse:	Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO
Søker:	FELIX ARKITEKTER AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Frits Kiærs vei 23 - 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av vertikaldelt rekkehus og tilhørende parkeringsanlegg, mottatt 15.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201512930			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller, 1., 2. og 3. etasje		07.03.2016	12/6
Fasade nord		07.03.2016	12/7
Fasade syd		07.03.2016	12/8
Fasade vest - Snitt gjennom garasjekjeller		07.03.2016	12/9
Fasade øst		07.03.2016	12/10
Snitt CC		07.03.2016	12/11
Snitt DD		07.03.2016	12/12
Situasjonsplan		05.03.2016	14/1
Utomhusplan		05.03.2016	14/2

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

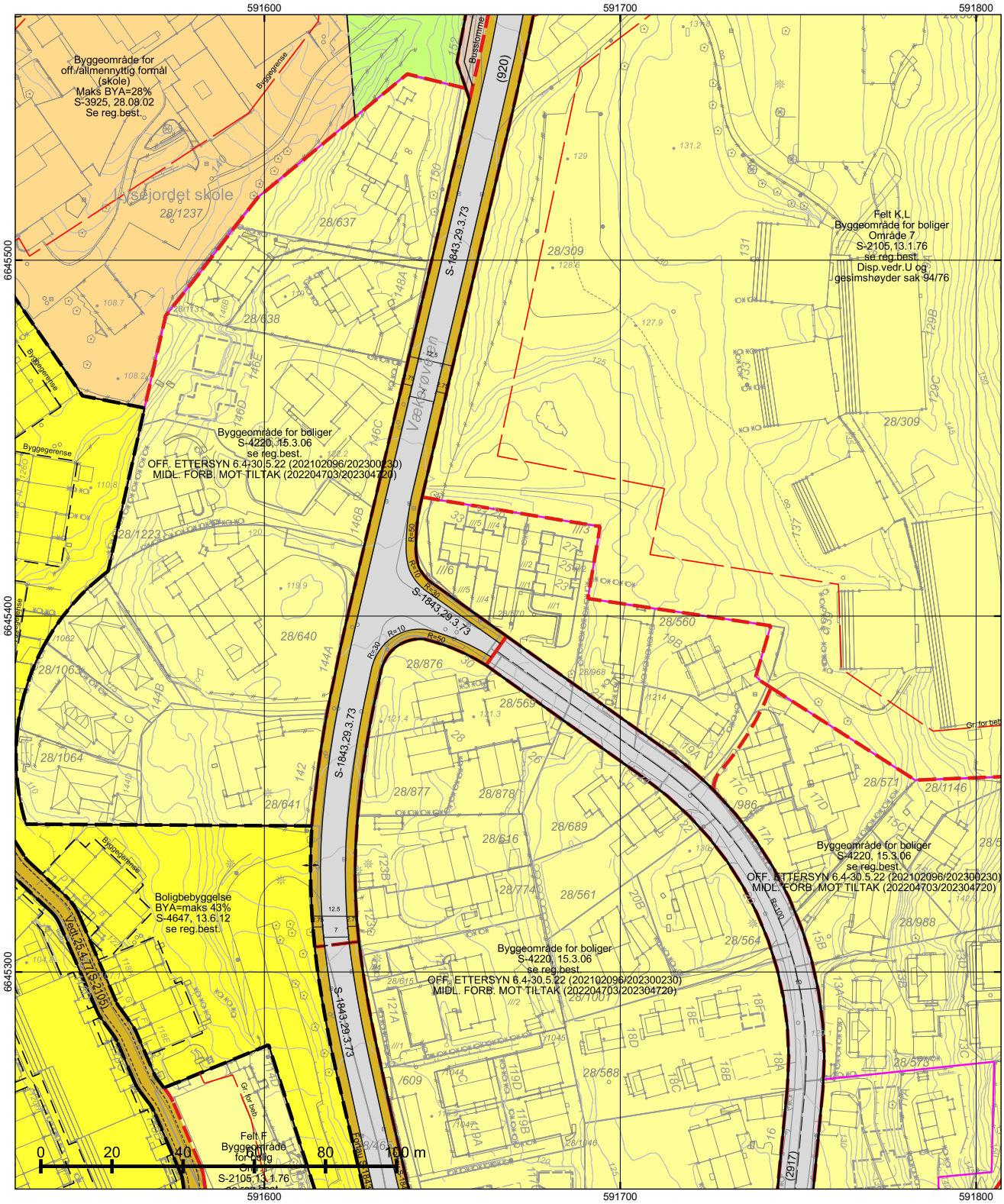
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2018 av:

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
URBANIUM AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO, post@urbanium.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
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, KDP-19
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

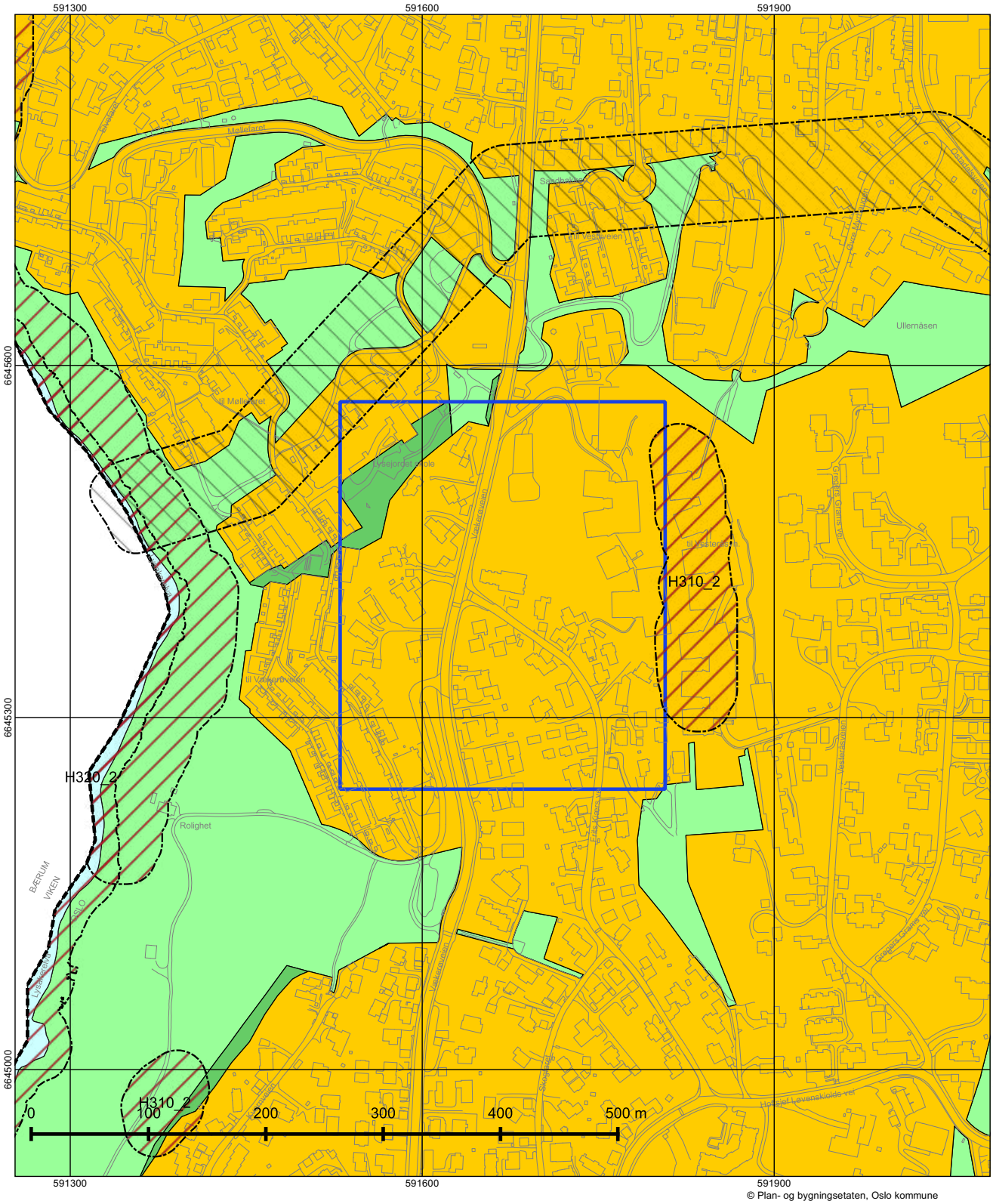
PlottID/Best.nr: 136717/ 86502567
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse: FRITS KIÆRS VEI 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/570

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136717/86502567
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
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.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

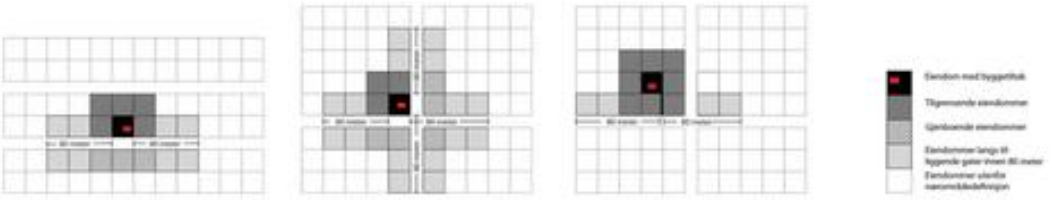
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

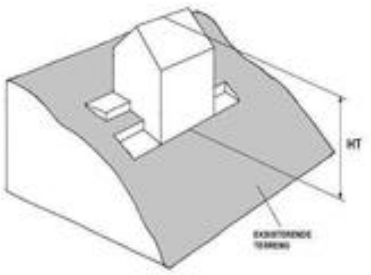
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

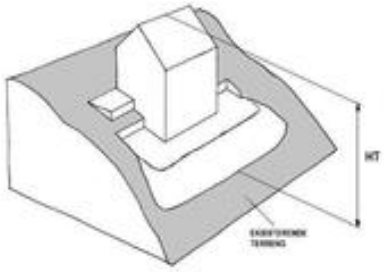
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lasse Staxrud Pedersen
FRITS KIÆRS VEI 27

Dato: 09.12.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86502567
8199053

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 570

Vi viser til bestilling av 20241209 for FRITS KIÆRS VEI 27.

GNR. 28 BNR. 570

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.05.2017.

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

1763.9 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 11 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

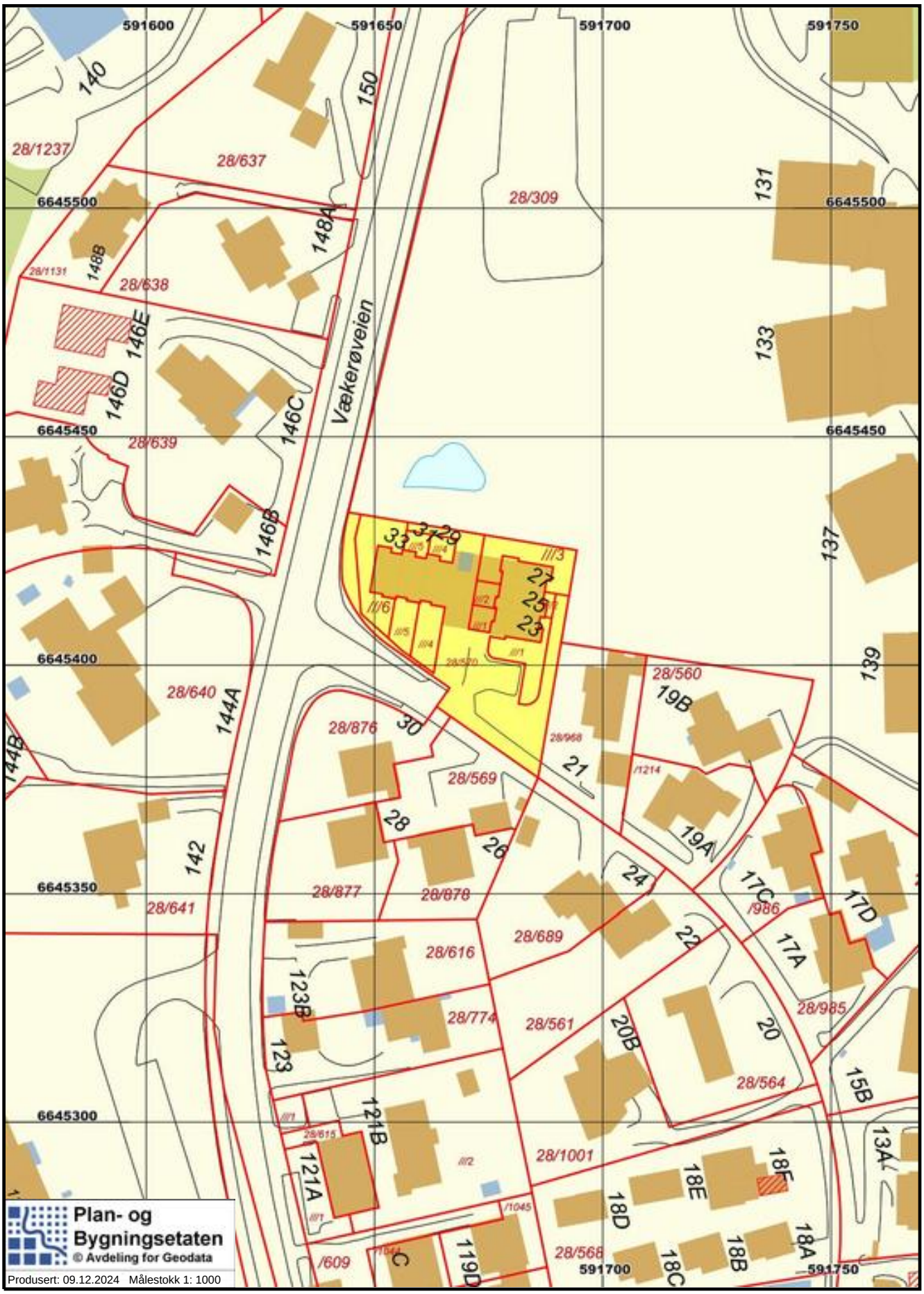
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


591600
591650
591700
591750
6645500
6645450
6645400
6645350
6645300
Vækerøveien
28/1237
28/637
28/309
28/638
28/639
28/640
28/641
28/876
28/569
28/877
28/878
28/560
28/968
28/616
28/689
28/774
28/561
28/564
28/985
28/1001
28/568
28/615
28/609
28/1131
28/520
/1214
/986
/1045
140
150
148A
148B
146E
146D
146C
146B
144A
144B
142
131
133
137
139
123B
123
121B
121A
119D
33
31
29
27
25
23
30
21
28
26
24
22
20
19B
19A
17C
17D
17A
20B
15B
13A
18F
18E
18D
18C
18B
18A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.12.2024 Målestokk 1: 1000

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

S-3898

Frits Kiærs vei og deler av Hoffsjef Løvenskiolds vei. Bydel Ullern. Offentlig trafikkområde - vei, fortau og gangvei, Byggeområde-bolig, Friområde-turvei samt spesialområde-frisiktsone.

Vedtaksdato: 15.05.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200006184
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200006184

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRITS KIÆRS VEI OG DELER AV HOFFSJEF LØVENSKIOLDS VEI

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på kart merket VEP-00003, datert 15.09.2000.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- offentlig trafikkområde - vei og fortau
- offentlig trafikkområde - gangvei
- byggeområde - bolig
- friområde - turvei
- spesialområde - frisiktsoner

§ 3. Byggeområde – bolig

Veiareal som omreguleres til byggeområde - bolig får de samme reguleringsbestemmelser som tilstøtende boligareal.

§ 4. Offentlig trafikkområde - vei og fortau

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utarbeidet detaljplan som viser fortau, kjørebaner, ev. forstøtningsmurer og lignende.

Ved utforming av detaljplanen skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Det skal legges særlig vekt på utforming av overgangen til/avslutningene mot de private boligtomtene. Større trær (stammeomkrets lik eller større enn 60 cm målt 60 cm over terreng) og annen karakteristisk vegetasjon (f.eks. hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på planen.

Detaljplanen blir bindende for gjennomføring av de nevnte tiltakene.

§ 5. Offentlig trafikkområde – gangvei

På gangveien mellom Hoffsjef Løvenskiolds vei og regulert friområde tillates det kjøretrafikk til boligeiendommene gnr. 28/bnr. 219, 28/234, 28/315, 28/352 og 28/804.

§ 6. Spesialområde – frisiktsoner

I de regulerte frisiktsonene i forbindelse med veikryss er det ikke tillatt å føre opp gjerder, murer o.l. eller etablere vegetasjon i en høyde over 0,5 m over de tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonene må heller ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

Oslo

S-1843

Reguleringsplan for Vækerøveien med tilknytning av tilstøtende veier for strekningen fra Austliveien til ca 50 m syd for Lyseveien, samt endret reg.plan for Austliveien fra Vækerøvn. til Røavn.

S-1843 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.03.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356894
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 45975, V250477, V030876, V121275

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

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
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

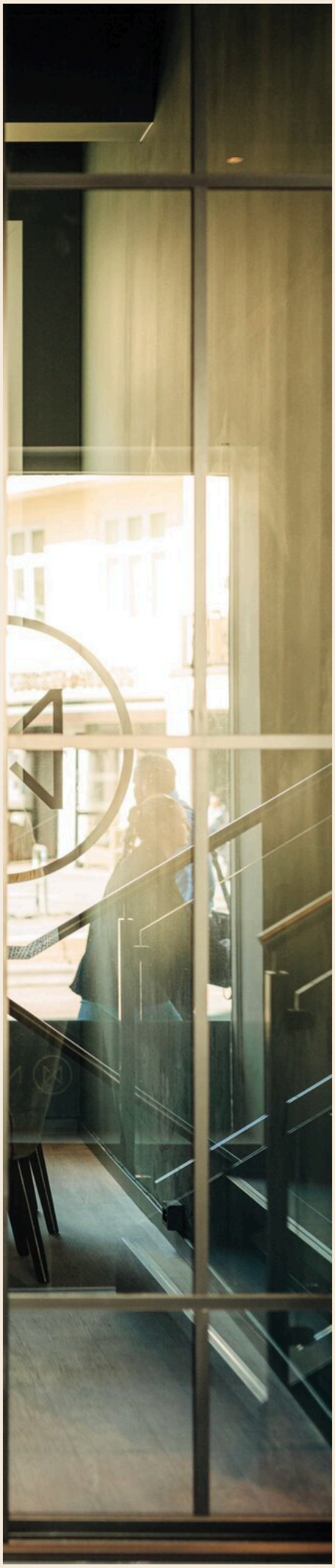
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

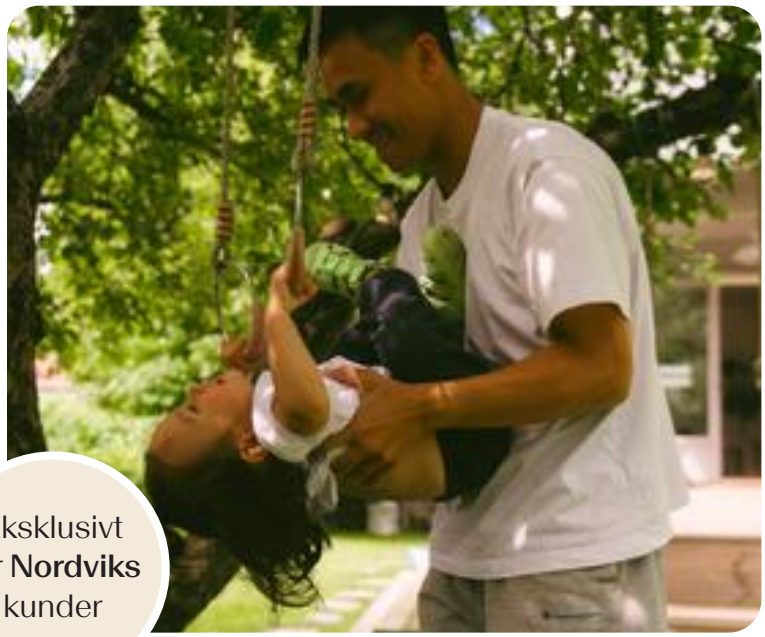


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0164/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frits Kiærs vei 27 0383 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 570, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lasse Staxrud Pedersen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852



Joakim Swartling
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420

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